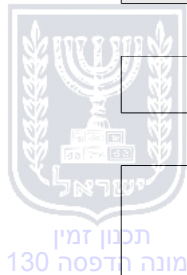


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 506-0379776

רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/01/2021

לאשר את התוכנית

16/02/2022

יו"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 לצד 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 מהאופטימלי ברמה העירונית והמטרופולינית. הצורך בשינוי תפקוד הפעילות המסחרית והפיכת המרחב הציבורי לאזור מזמין להולך הרגל וידידותי למשתמש 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 500 חדרים 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 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

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

| כניסה | מספר בית | רחוב             | ישוב   |
|-------|----------|------------------|--------|
|       |          | 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             | רמת גן |

מתחם הבורסה - רמת גן

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן            |
|----------|---------|---------------|---------------------|------------------------------|
| 6108     | מוסדר   | חלק           |                     | 681, 684, 686, 751, 753, 755 |

| מספרי חלקות<br>בחלקן               | מספרי חלקות<br>בשלמותן   | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|------------------------------------|--|---------------|---------|----------|
| 7, 115, 293, 299,<br>304, 338, 427 | 126-127, 132-134,<br>149, 233-234, 238,<br>246-249, 254, 257,<br>259, 266, 275,<br>283-285, 287, 296,<br>301-302, 304, 317,<br>329-330, 339, 341,<br>345-348, 353-357,<br>361-363, 365-368,<br>376, 378-381,<br>404-406, 408-411,<br>413-425, 431-432,<br>434-436, 446,<br>448-449, 451, 456,<br>458, 484-485, 487,<br>495-498 | חלק           | מוסדר   | 6109     |
| 34, 293, 312, 315,<br>318, 411     |  | חלק           | מוסדר   | 6110     |



| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן  | מספרי חלקות בחלקן                                    |
|----------|---------|---------------|--|--|
| 6207     | מוסדר   | חלק           | 65, 71, 225-229, 231, 257, 262-263, 280, 291-293, 295-296, 299, 301, 304-305, 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, 616-621, 623-629, 655-656, 661-670, 672, 677, 701-710, 713-718, 722, 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, 883, 886-887, 893-894, 896-899, 910, 915, 917, 919, 922, 924, 926-927, 930-943, 945-950, 955-958, 967-968, 970-973 | 676, 682, 733, 737, 831, 835, 880-881, 905, 912, 914 |



**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 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

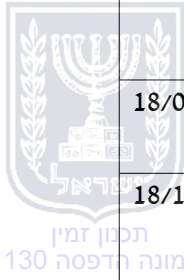
| תאריך      | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת   |
|------------|-----|-------------------------|--------------------|---|---------|---------------------|
| 25/12/2003 |     | 1396                    | 5258               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 1. הוראות תכנית תממ/ 5 / 1 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | 1 / 5 / תממ         |
| 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  | 1 / 340 / ב/ 1      |
| 26/11/1990 |     | 648                     | 3820               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ב/ 1 / 1. הוראות תכנית רג/ 340 / ב/ 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | 1 / 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  | 2 / 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  | 3 / 340 / ב/ 3      |
| 03/09/1992 |     | 4484                    | 4037               | הוראות תכנית רג/838 תחולנה על תכנית זו למעט האמור בתכנית זו.  | שינוי   | רג/ 838             |
| 29/04/2004 |     |                         | 5293               |   | החלפה   | רג/ מק/ 340 / ג/ 17 |
| 19/03/1994 |     |                         | 1077               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 182.  | שינוי   | רג/ 182             |



| מספר תכנית מאושרת  | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|--------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|-----|------------|
|                    |         | הוראות תכנית רג/ 182 תחולנה על תכנית זו.  |                    |                         |     |            |
| רג/ מק/ 340 /ג/ 35 | החלפה   |   | 6126               | 4479                    |     | 18/08/2010 |
| 506-0406942        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506-0406942. הוראות תכנית 506-0406942 תחולנה על תכנית זו. | 8530               | 1448                    |     | 18/11/2019 |

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה מבטלת את התכניות המפורטות המאושרות בתחומה.

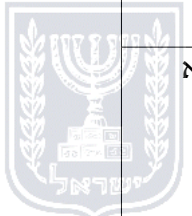


**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך   | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------|-------------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                   |             | דוד גלור   |                   |   | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | דוד גלור   |                   | תשריט מצב מוצע  | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 22/08/2021  | דוד גלור   | 14: 39 22/08/2021 |   | לא                  |
| איכות הסביבה        | רקע   |          | 49                | 15/05/2018  | רון לשם    | 16: 16 08/05/2019 | זיהום קרקע  | לא                  |
| איכות הסביבה        | רקע   |          | 37                | 15/05/2018  | רון לשם    | 16: 15 08/05/2019 | סקר שימושים   | לא                  |
| איכות הסביבה        | מנחה  |          | 14                | 17/05/2018  | רון לשם    | 10: 28 06/03/2019 | חוות דעת אקלימית  | לא                  |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | רקע   |          |                   | 15/05/2018  | צביקה מינץ | 11: 36 15/05/2018 | פרוגרמה לצרכי ציבור   | לא                  |
| טבלת שטחים          | מחייב |          | 2                 | 31/10/2021  | דוד גלור   | 12: 39 25/01/2022 | טבלה 5 : זכויות בניה  | כן                  |
| מתחמי תכנון         | מנחה  | 1: 1250  | 1                 | 31/10/2021  | דוד גלור   | 14: 41 07/11/2021 |   | לא                  |
| סביבה ונוף          | מנחה  | 1: 250   | 2                 | 25/05/2017  | יעל מוריה  | 12: 37 25/01/2022 | נספח מרחב ציבורי, סביבה, תנועה ונוף - גיליון 1 מתוך 2. שותף למסמך: מהנדס חורחה פקטור - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ | לא                  |
| סביבה ונוף          | מנחה  | 1: 250   | 2                 | 25/05/2017  | יעל מוריה  | 15: 06 30/01/2022 | נספח מרחב ציבורי, סביבה, תנועה ונוף - גיליון 2 מתוך 2. שותף למסמך: מהנדס חורחה פקטור - הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ | לא                  |
| מים                 | מנחה  |          | 6                 | 20/12/2018  | אורן גבעון | 16: 31 21/05/2019 | נספח מים וביוב  | לא                  |
| ביוב                | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 20/12/2018  | אורן גבעון | 16: 45 12/05/2019 | נספח ביוב   | לא                  |
| מים                 | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 20/12/2018  | אורן גבעון | 16: 46 12/05/2019 | נספח מים  | לא                  |
| ניקוז               | מנחה  | 1: 1     | 13                | 27/12/2018  | אורן גבעון | 16: 33 21/05/2019 | נספח ניקוז  | לא                  |
| ניקוז               | מנחה  | 1: 1000  | 1                 | 27/12/2018  | אורן גבעון | 16: 47 12/05/2019 | נספח ניקוז - תשריט  | לא                  |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

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 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב   | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה<br>רמת גן | רמת גן | המעגל | 26  | 03-6753515 | 03-6753392 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                   | ישוב   | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--|--------|-------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |               | הועדה<br>המקומית<br>לתכנון ובניה<br>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/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב            | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל          |
|----------------|-----------|----------|---------------|---------------------------------|-----------------|-------------|-----|------------|-----|----------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | דוד גלור |               | גלור תכנון<br>ואדריכלות<br>בע"מ | תל אביב-<br>יפו | נמל תל אביב | 36  | 03-7632686 |     | dud@gaplde.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

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



מנהל המס הכנסה  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

## 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 תוספת זכויות       | אזור שבו ניתן לעבור מרח"ק בסיסי לרח"ק מירבי.   |
| בניה "ירוקה" / בת-קיימא | 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 בבניין 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 שניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת מכח תכנית זו מעבר לזכויות הבניה המאושרות מכח תכניות תקפות, בהתאם להוראות תכנית זו ועל-פי שיקול דעת מוסד תכנון.   |
| זכויות מירביות          | שטחי הבניה המקסימליים שניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת להריסה ובניה מחדש מכח תכנית זו, מעבר לזכויות הבניה המאושרות על-פי תכניות תקפות, בכפוף לתועלות ציבוריות, בהתאם להוראות תכנית זו ועל-פי שיקול דעת מוסד תכנון.   |
| 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 התכנון והבניה.  |
| יחידות דיור קטנות       | יחידות דיור אשר שטחן הכולל (עיקרי ושירות) אינו עולה על 50 מ"ר.   |
| מגורים                  | יחידות דיור בשטח כמוגדר בהוראות התכנית.  |
| מגורים מיוחדים          | בתי-אבות, דיור מוגן (בהתאם לחוק דיור מוגן), 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 הימנעות מעשיית עסקה 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.   |
| מעבר בתא שטח            | שטח בתחום תא שטח, המיועד לשימוש הציבור אשר תירשם עליו זיקת הנאה  |

| מונח  | הגדרת מונח   |
|---|--|
|   | לציבור, ואשר רוחבו לא יפחת מ-5.0 מ', ובתאי שטח המיועדים ליבניה מרקמית' לא יפחת מ-3.0 מ'.   |
| מעונות סטודנטים   | יחידות דיור המיועדות למגורי סטודנטים בתקופת לימודיהם במוסדות להשכלה גבוהה. 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 הימנעות 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, פסאז', 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 בתכנית מפורטת, למעט שטח המשמש למעבר ציבורי אשר ישאר פתוח למעבר בכל זמן. |
| מרחב ציבורי   | השטח הכלול בזכות הדרך והמרחב הפרטי לשימוש ציבורי, חזית הבניין 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.   |
| 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 ומתחלפים   | 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.  |
| תועלות ציבוריות   | תכנית הכוללת זכויות בניה מעבר לזכויות הבסיס תכלול את אחד הנושאים: שימור מבנים, חיזוק מבנים לפי סעיף 20 א' לתמ"מ 38, התחדשות עירונית בהליך הדומה למפורט בסעיף 20 ו' לתמ"מ 38.   |
| תכנית מפורטת  | תכנית אשר תאושר מכוח תכנית זו והכוללת הוראות שמכוחן ניתן לתת היתר בניה.  |
| תמורה ציבורית   | שטחים המיועדים לשימוש הציבורי במתכונת של קרקע לשטח למבנה ציבורי או שטח ציבורי פתוח או בדרך של הקצאת שטח מבונה לצורך ציבורי המשולב במבנה. ההפרשות הנדרשות בתמורה ציבורית בתכנית מפורטת יהיו 5% מזכויות הבסיס ו-8% ברח"ק מירבי.  |

**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 500 חדרים במעונות סטודנטים.
    4. קביעת גבהים וזכויות בניה לכל סוג מתחם, והגדרת זכויות הבסיס וזכויות מירביות בכל סוג מתחם ומתחם, אשר ייקבעו בתכניות מפורטות על-פי שיקול דעת מוסד תכנון, בהתאם לתנאים שונים כולל תמריצים לשיפור המרחב הציבורי הקיים, שילוב שטחי ציבור בבניינים וסביבתם, התקנת תשתיות עירוניות כולל תשתיות לשעת חירום ועוד.
  5. קביעת הוראות לבניית 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 ומתחלפים במרחב הציבורי.
- ב. קביעת הוראות מפורטות למתן היתרי בניה להקמת חניונים ציבוריים מתחת לתחום יעוד דרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                        | תאי שטח   |
|-----------------------------|-----------|
| מגורים ד'                   | 300       |
| תעסוקה                      | 224 - 201 |
| שטח ציבורי פתוח             | 410 - 400 |
| דרך מאושרת                  | 113 - 100 |
| דרך מוצעת                   | 501       |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 801       |
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 603 - 601 |

| סימון בתשריט          | יעוד                        | תאי שטח כפופים           |
|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | דרך מאושרת                  | 108, 106, 101, 100       |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 801                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | שטח ציבורי פתוח             | 407                      |
| אתר עתיקות/אתר הסטורי | תעסוקה                      | 224, 217 - 215, 204, 201 |
| גבול מתחם תלת מימדי   | דרך מאושרת                  | 109                      |
| גבול מתחם תלת מימדי   | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | 602                      |
| חזית מסחרית           | דרך מאושרת                  | 105, 100                 |
| חזית מסחרית           | מגורים ד'                   | 300                      |

**3.2 טבלת שטחים**

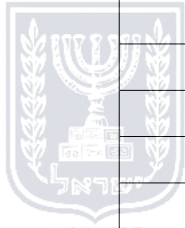
| מצב מאושר                   |         |        |
|-----------------------------|---------|--------|
| יעוד                        | מ"ר     | אחוזים |
| דיוור מיוחד                 | 3,830   | 1.18   |
| דרך מאושרת                  | 123,400 | 38.10  |
| דרך מוצעת                   | 5,210   | 1.61   |
| כיכר עירונית                | 1,140   | 0.35   |
| מגורים ב'                   | 3,435   | 1.06   |
| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 2,014   | 0.62   |
| מגורים מסחר ותעסוקה         | 3,698   | 1.14   |
| מגרש מיוחד                  | 67,650  | 20.89  |
| מוסדות ציבור                | 1,085   | 0.34   |
| מלונאות אכסון מלונאי        | 673     | 0.21   |
| מסחר ומשרדים                | 5,853   | 1.81   |
| מסחר ותעסוקה                | 5,824   | 1.80   |
| מסחר תעסוקה ותיירות         | 7,205   | 2.23   |
| שטח פרטי פתוח               | 3,319   | 1.03   |
| שטח ציבורי פתוח             | 5,530   | 1.71   |

### מצב מאושר

| אחוזים     | מ"ר            | יעוד             |
|------------|----------------|------------------|
| 0.10       | 312            | שצ"פ מעל דרך     |
| 5.82       | 18,857         | תעסוקה           |
| 1.95       | 6,329          | תעסוקה ותיירות   |
| 17.88      | 57,911         | תעשייה מיוחדת    |
| 0.19       | 616            | תעשייה עתירת ידע |
| <b>100</b> | <b>323,891</b> | <b>סה"כ</b>      |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב         | יעוד                        |
|--------------|-------------------|-----------------------------|
| 37.88        | 123,412.05        | דרך מאושרת                  |
| 0.10         | 312.23            | דרך מוצעת                   |
| 2.23         | 7,265.66          | מגורים ד'                   |
| 0.62         | 2,013.29          | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 1.24         | 4,038.48          | שטח ציבורי פתוח             |
| 49.81        | 162,282.33        | תעסוקה                      |
| 8.12         | 26,468            | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |
| <b>100</b>   | <b>325,792.04</b> | <b>סה"כ</b>                 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

## 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 שימושים המאושרים בתכניות תקפות, למעט כאמור לגבי תכנית רג/838. התכנית מבטלת שימושים מתכנית רג/340/ב/1 ורג/340/ב/3.</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 ומתחלפים, כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ו. תותר חזית מסחרית פתוחה לרחוב במבנה קיים בו אינה קיימת חזית מסחרית.</p> <p>ז. מבנים חדשים יכללו חזית מסחרית פתוחה לרחוב בקומת הקרקע.</p> <p>ח. תכנית הכוללת תוספת זכויות עד לזכויות הבסיסי' 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 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>זכויות בסיס :</p> <p>1. שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, למטרות עיקריות ולמטרות שירות יהיו כמפורט להלן וכמפורט בנספח זכויות בניה טבלה מס' 5.</p> <p>2. שטחי השירות העל-קרקעיים כלולים 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).</p> <p>3. בתכנית מפורטת מכח תכנית זו ניתן יהיה לקבוע שטח עיקרי תת-קרקעי רק במרתף העליון בהיקף תכסית שלא יעלה על 85%. ניתן יהיה לקבוע שטחי שירות תת-קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 4 קומות באותו קונטור.</p> <p>4. בתכנית מפורטת מכח תכנית זו ניתן יהיה 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 הבניין.</p> <p>5. בבניה חדשה, תכסית מרתפים לא תעלה על 85% משטח תא השטח. בתאי שטח בהם קיים מרתף שתכסיתו עולה על 85% משטח המגרש תותר התכסית הקיימת בתוספת על בניה קיימת. בתכנית מפורטת המוסיפה בניה יובטח פתרון לקליטת הנגר בנפח של 75% מהנפח המכסימלי של 150 שנה.</p> <p>6. זכויות הבניה המפורטות בנספח זכויות הבניה הן לגבי רח"ק בסיסי והן לגבי רח"ק מירבי לגבי מתחמים A-C הינן מכסימליות ואינן מוקנות, ובתכנית מפורטת מכח תכנית זו ניתן יהיה לקבוע זכויות בניה נמוכות יותר מהזכויות המכסימליות, הכל בהתאם לשיקול דעת מוסד התכנון.</p> <p>7. בתכנית מפורטת מכח תכנית זו המוסיפה שטחים ללא הריסת הבניין הקיים, ניתן יהיה לקבוע את שדרוג הבניין הקיים, הכולל בין היתר, שדרוג חזיתות הבניין, סילוק מטרדים ממפלס הרחוב ומתחתיו הממוקמים בשטח הציבורי, או בתחום המגרש, אך פוגעים בתפקוד המרחב הציבורי (כגון מתקני אורור למרתפים, תחימת אדניות, מערכות וצנרת ומדרגות ורמפות המצויות בתחום המדרכה), שימוש בגג כמרפסת תצפית לציבור, שילוב גינות בבינוי וכדומה.</p> |

| 4.1 | תעסוקה  |
|-----|---|
|     | <p>8. גובה קומה טיפוסית למשרדים 3.8 מ' (ברוטו) ולמסחר בקומת קרקע עד 6.0 מ' (ברוטו לרבות גלריה).</p> <p>9. בתכנית מפורטת המוסיפה בניה מכח תכנית זו ייקבע הריסה של מרתפים בתחום הדרך, ככל שקיימים, וצמצום לתחום המגרש.</p> <p>10. ייקבע בתכנית מפורטת כי 40% משטח תא השטח יהיו פנויים מכל בניה. שטח זה יוכל לכלול את שטח רמפות הכניסה/יציאה למרתפי החניה.</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 201-214, 218, 224, 601-602, 801 :</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 ה'.</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 לתאי שטח 045, וכן תאי שטח 402 ו-112, 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 עליו תיקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל 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 קביעת שימור המבנה ברח' אבא הלל (חלקה 419) כתועלת ציבורית.</p> <p>7. במגרשים לאורך רחוב אבא הלל תשולב קולונדה, למעט בתחום מבנה לשימור (חלקה 419).</p> <p>8. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שילוב מעבר הולכי רגל במגרש, בצדדיו או דרך הבניין, לרבות רישום זיקת הנאה.</p> |
| ג   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחמי בניה גבוהה (B) - תאי שטח 215-217, 219-220 :</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 ה'.</p> <p>3. מס' קומות: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5.</p> <p>4. קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ולשטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבניין. בקומה זו תחוייב הפניית חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים.</p> <p>5. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שילוב מעבר הולכי רגל במגרש בצדדיו, או דרך הבניין, לרבות</p>  |

| 4.1 | תעסוקה   |
|-----|--|
|     | <p>רישום זיקת הנאה.</p>  |
| ד   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>מתחמי בניה מרקמית (C) - תאי שטח 221-223:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שימושים: במתחמים אלו יתאפשרו שימושי משרדים, מסחר, מגורים, מגורים מיוחדים, שטחי ציבור, מעונות סטודנטים ומלונאות, מלאכה ותעסוקה ובלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי משרדים. שימוש מלונאות יהיה על-פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</li> <li>זכויות בניה: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5. תותרנה זכויות מרביות בתנאי ביצוע תועלות ציבוריות כאמור בסעיף 4.1.2 ה'.</li> <li>מס' קומות: תהינה כאמור בנספח זכויות בניה - טבלה מס' 5.</li> <li>קומת הקרקע תיועד לשימושי מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בקומות הבנין. בקומה זו תחוייב הפנית חזית מסחרית לכיוון הרחובות הגובלים.</li> <li>בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שילוב מעבר הולכי רגל במגרש בצדדיו או דרך הבניין, לרבות רישום זיקת הנאה.</li> <li>במתחם לבניה מרקמית (C), במסגרת תכנית מפורטת, 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'.</li> <li>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. תקן החניה ליחידות דיור אלה לא יעלה על 0.25 ליחידה.</li> <li>תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם C יהיה בחינה כוללת של המתחם וקביעת הבנינים לשימור במסגרת התכנית המפורטת ובהתאם להמלצת ועדת השימור בעיריה.</li> </ol>  |
| ה   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תמורות ציבוריות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל תכנית מפורטת אשר תאושר מכח תכנית זו תכלול את ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור והם יהיו 5% מזכויות הבסיס ו-8% בתכניות שיכללו רח"ק מירבי. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע את השטחים לצרכי ציבור בשטחים בנויים ו/או בשטחי קרקע ובתנאי שהיקף השטחים לא יפחת מהקבוע בתכנית זו.</li> <li>בין התמורות הציבוריות ניתן לכלול את הבאות:             <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>חניון ציבורי בשטח פרטי.</li> </ol> </li> <li>שטחים בנויים לצרכי ציבור המשולבים בבנין: שטחים לצרכי ציבור המשולבים בבנין בתכנית מפורטת לא יפחתו מ-5% משטחי הבניה העל קרקעיים ('זכויות הבסיס') כפי שאושרו בתכנית מפורטת. במידה ותכנית מפורטת תכלול תוספת זכויות (מעבר לרח"ק הבסיסי ועד לרח"ק המירבי), 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 מס' 5.</li> </ol> |

| 4.1 | תעסוקה  |
|-----|---|
|     | <p>4. שטח פתוח: היקף השטח הציבורי הפתוח ו/או שטח פרטי פתוח לשימוש ציבורי ייבחן בתכנית מפורטת.</p> <p>5. במקרים בהם התכנית כוללת תוספת בניה לבנין קיים, יחושבו 5% מסך שטח התוספת בלבד (שטח עיקרי ושירות מעל הקרקע).</p> <p>6. כל תוספת של יחידות דיור בתכנית מפורטת, תעשה בהתאמה לתכנית זו, ותכלול בתחומה 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>7. במקרים בהם תמורה ציבורית תהיה במתכונת של שטח בנוי למבנה ציבור, יותאם השטח לשטח קומה מלאה, ככל הניתן. בתכנית המפורטת, ככל שיידרש, תוקצה לשטחים אלה כניסה נפרדת והם יתפקדו כיחידה עצמאית בבניין.</p> <p>8. היקף השטח הבנוי המרבי לצרכי ציבור בתחום תכנית זו, לא יעלה על 200,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות).</p> <p>9. 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 201, 603-601, 801.</p> <p>10. השימושים בשטחים לצרכי ציבור יהיו לחינוך, בריאות, תרבות, רווחה, ספורט ומשרדי עיריה.</p>  |
| ו   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b><br/>תועלות ציבוריות:</p> <p>1. ניתן יהיה לאשר בתכנית מפורטת הקובעת הריסה ובניה מחדש, תוספת זכויות בניה מעבר לזכויות הבסיס, רק אם נקבעו בתכנית הוראות בדבר תועלות ציבוריות והוראות בדבר פיתוח ושדרוג המרחב הציבורי והפרטי. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע שטחים ציבוריים מבונים או שטחים פתוחים או שילוב של שניהם, בתנאי שהיקף השטחים לא יפחת מהקבוע בסעיף 4.1.2 ס"ק ג.2-ג.3.</p> <p>2. ניתן יהיה לאשר בתכנית מפורטת הקובעת הריסה ובניה מחדש, זכויות בניה הגבוהות מהזכויות הבסיסיות כמפורט בסעיף 4.1.2 ב' ד', עבור ביצוע תועלות ציבוריות המפורטות להלן:<br/>א. שימור מבנים, חיזוק מבנים לפי סעיף 20א' לתמ"א 38 והתחדשות עירונית, הכל כפי שייקבע בתכנית מפורטת.</p> <p>3. יחס ההמרה בין התועלות הציבוריות שנקבעו בתכנית המפורטת לבין תוספת שטחי הבניה שנקבעו בה, מעל הזכויות הבסיסיות ייקבע על-פי חוות דעת שמאית.</p> <p>4. 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, יוכל מוסד תכנון לקבוע בתכנית מפורטת שתוגש, את שטחי הציבור הנדרשים, בכללים כאמור בסעיף זה, זאת גם במידה והיקף הזכויות המבוקש אינו עולה על היקף זכויות הבסיס.</p> |
| ז   | <p><b>הנחיות מיוחדות</b><br/>שימושי מגורים מיוחדים, מלונאות ומעונות סטודנטים:</p> <p>1. תותר הקמת מגורים מיוחדים, מלונאות ומעונות סטודנטים כהגדרתם בתכנית זו, כמפורט בייעודי הקרקע השונים.</p> <p>2. מעונות סטודנטים יותרו באזורי בניה B-D. היקף מעונות הסטודנטים בתחום הכלול בתכנית זו לרבות תכנית 'משולש הבורסה', לא יעלה על 500 חדרים. היקף השטח הבנוי המרבי למעונות סטודנטים בתחום תכנית זו, לא יעלה על 50,000 מ"ר מעל הקרקע (שטח עיקרי ושירות). מעונות</p>   |

| 4.1   | תעסוקה  |
|-------|---|
|       | <p>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. היקף יחידות הדיור למגורים מיוחדים, כהגדרתם בתכנית זו, יקבע בתכנית מפורטת על פי שיקול דעת מוסד התכנון, בהתאם לחוות-דעת מהנדס העיר אשר תכלול 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). בתכנית מונה הדפסה 130 תכנון זמין</p> <p>מפורטת שייקבע בה שימוש לדיור מוגן, היקף השטחים יכלול לא פחות מ-100 יחידות דיור מוגן וכן שטחים משותפים בהתאם לפרוגרמה של משרד הבריאות.</p> <p>5. 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>6. שילוב שטחים לשימושים ציבוריים בתכנית הכוללת מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים או מלונאות, בהתאמה לסעיפים 4.1.2 ס"ק ה'-ו'.</p> <p>7. 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>   |
| ט     | <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>  |
| י     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>נתיבי איילון</p> <p>1. תנאי להיתר בניה בתאי שטח הגובלים בכביש מס' 20 יהיה תיאום עם חברת נתיבי איילון</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת כביש מס' 20 ולא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום זכות הדרך.</p> <p>3. לא תותר נגישות ישירה מתחום רצועת הדרך כביש מס' 20 אל תאי השטח הגובלים בה.</p>  |
| 4.2   | <b>מגורים ד'</b>  |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>1. תא שטח 300 (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.</p>  |

|  |                     |
|--|---------------------|
| <p><b>מגורים ד'</b></p>  | <p><b>4.2</b></p>   |
| <p>2. יתאפשרו במתחם זה שימושי מגורים, מגורים מיוחדים, שטחי ציבור ומסחר. בנוסף תותר הקמת מתקני ניהול נגר עילי.</p> <p>3. קומת הקרקע תשמש לשימושי מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בקומות העליונות של הבנין, וכן לשטחים ציבוריים. החזית המסחרית תהיה חזית פתוחה לרחוב.</p> <p>4. מפלסים תת-קרקעיים ישמשו לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>   |                     |
| <p><b>הוראות</b></p>   | <p><b>4.2.2</b></p> |
| <p><b>הנחיות מיוחדות</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.</p> <p>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.</p> <p>3. מספר הקומות התת-קרקעיות ייקבע בהתאם לצרכי התכנון וכפועל יוצא של היקף הזכויות.</p> <p>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.</p> <p>5. בכל הרחובות במתחם תחוייב הפניית חזית מסחרית או ציבורית לכיוון הרחוב.</p> <p>6. תקן החניה ביעוד מגורים ד' יהיה עד 0.6:1.</p> <p>7. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברטו.</p> |                     |
| <p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>  | <p><b>4.3</b></p>   |
| <p><b>שימושים</b></p>  | <p><b>4.3.1</b></p> |
| <p>א. שטחים פתוחים מגוננים, נטועים ומרוצפים, שבילי הולכי רגל, אופנים, הצבת ריהוט רחוב, שילוט ותאורה, שירותים ציבוריים וכדומה. הקמת שירותים ציבוריים תותר רק בשצ"פים ששטחם מעל 200 מ"ר.</p> <p>ב. נופש וספורט.</p> <p>ג. לא תותר בנית חניונים תת קרקעיים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>ד. יותר מעבר של תשתיות קוויות מתחת לפני הקרקע. לא תותר הקמת מתקני תשתית מעל ומתחת לפני הקרקע, לרבות חדרי שנאים.</p> <p>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 כיגנים' 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.</p> <p>2. יותר שילוב שימושי פנאי ושהייה לשירות המתגוררים במתחם, לרבות מתקני משחק, פנאי ושעשוע, ריהוט רחוב, הצללה וכדומה.</p> <p>3. התכנון ייתן מענה גם לשימוש בשעות היום והערב, בכלל, ותוך מתן מענה לסוגיות ביטחון אישי, בפרט.</p> <p>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> |



| 4.4   | דרך מאושרת   |
|-------|--|
|       | <p>א. השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" ו"מתקני דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתכנית רג/340 על תיקוניה.</p> <p>ב. שבילי אופניים, גינון ונטיעות, קווי ומתקני תשתית כולל מנהרות תשתיות, שירותים ציבוריים.</p> <p>ג. חניונים ציבוריים תת-קרקעים כמסומן בנספח המבנה העירוני.</p> <p>ד. שימושים זמניים ומתחלפים - כהגדרתם בתכנית זו.</p> <p>ה. תכנית זו מבטלת בתחומה את סעיף 5.5.1 ס"ק ו' בתכנית רג/838, בענין הקמת שטחי חניה מתחת לזכות דרך.</p> <p>ו. בתכנית מפורטת מכוח תכנית זו יותר שינוי יעוד דרך מאושרת לשטח ציבורי פתוח או לשטח למבני ציבור.</p>   |
| 4.4.2 | הוראות   |
| א     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></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.</p> <p>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'.</p> <p>3. תותר הוצאת כסאות ושולחנות של בתי אוכל לתחום המדרכה, ובלבד שתישמר רצועת הליכה כאמור בסעיף לעיל ובכפוף לתכנית רג/340 / ג/ 25 המאושרת.</p> <p>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> <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 ויותר 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 6.4 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</p> |

| 4.4 | דרך מאושרת   |
|-----|--|
|     | <p>כניסות ויציאות, תאור המפלסים ופיתוח השטח בהליך כ'הקלה', כאמור בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה, באישור הועדה המקומית.</p> <p>ז. תכנון חניון תת-קרקעי בתחום דרך, ייתן מענה למעבר תשתיות ונטיעות ע"ג גג החניון, מתחת למפלס הכביש והמדרכות, וכן לחלחול או להחדרה של מי נגר.</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 ה' (תמורות 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 הנ"ל, לענין חניה ציבורית מתחת לשטחי יעוד לדרך.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

| 4.5   | דרך מוצעת  |
|-------|--|
| 4.5.1 | שימושים  |
|       | כאמור בסעיף 4.4.1 לעיל.  |
| 4.5.2 | הוראות   |
| א     | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א. כאמור בסעיף 4.4.2 ס"ק א' לעיל.</p> <p>ב. תא שטח 501 המיועד לדרך יופקע וירשם על שם הרשות המקומית.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

| 4.6   | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור  |
|-------|--|
| 4.6.1 | שימושים  |
|       | תא שטח 801 הינו חלק מתכנית מאושרת 506-0406942 משולש הבורסה. השימושים המותרים בו כאמור בתכנית משולש הבורסה. |
| 4.6.2 | הוראות   |

| 4.7   | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור   |
|-------|---|
| 4.7.1 | שימושים   |
|       | הוראות התכנית ליעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תהיינה כאמור בסעיף 4.1 לעיל.  |
| 4.7.2 | הוראות  |
| א     | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בנוסף על האמור לעיל, יחולו על תאי שטח ביעוד זה ההוראות הבאות:</p> <p>א. תא שטח מס' 801 ו-201 (משולש הבורסה):</p> <p>על תא שטח מס' 801 ו-201 חלה תכנית מאושרת מס' 506-0406942. ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית 506-0406942, תגברנה הוראות תכנית 506-0406942.</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. במסגרת הוראות התכנית יובטח המעבר הציבורי אל הרכבת והבטחת נגישות הציבור אל תחנת הרכבת בכל שעות היממה, ותכלל הנחיה לפתרון תנועת הולכי</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

## 4.7

## תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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.

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. ג. תא שטח מס' 601:

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 בתאום עם תכנית לתא שטח 602 ותכלול גם את המבנה מעל יעוד דרך בחלקה 873. התכנית תוכל לכלול גם את חלקה 873.

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 של 8,000-10,000 מ"ר עיקרי. בתכנית מפורטת בתחום תאי שטח 601 ו-602 תותר הקמת יחידות דיור מכליל בהיקף של עד 200 יחידות דיור. דיור זה יכלול דיור מוגן ויחידות דיור קטנות אשר ירוכזו יחד, ללא תוספת חניה. יח"ד אלו יהיו מתוך סך יח"ד ויחידות דיור המוגן שנקבעו בתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

## 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 |                 |                      |                             |      |
| מעל הכניסה הקובעת |                                    |           |                   |                    |       |                   |       |                 |                      |                             |      |
|                   |                                    |           |                   |                    |       |                   |       | A               | 201 - 214, 218, 224  | תעסוקה                      |      |
|                   |                                    |           |                   |                    |       |                   |       | B               | 215 - 217, 219 - 220 | תעסוקה                      |      |
|                   |                                    |           |                   |                    |       |                   |       | C               | 221 - 223            | תעסוקה                      |      |
|                   |                                    |           |                   |                    |       |                   |       | D               | 300                  | מגורים ד'                   |      |
|                   |                                    |           |                   |                    |       |                   |       | A               | 601 - 603            | תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור |      |

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 130



תכנון זמין  
מונה הדפסה 130

**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, שתהיה חלק מהיתר הבניה המבוקש.
  - 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 מסוים, 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 וגגות, כחלק מהתנאים למתן היתר בניה.
  - ט. תכנית מפורטת להריסה ובניה מחדש תחייב הריסת מרתפים בתחום דרך.
  - 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. בתכנית מפורטת הכוללת מבנה אחד ייקבעו בתכנית הוראות לעיצוב אדריכלי שייבחנו בהיתר הבניה, ובתכנית מפורטת החלה על מתחם תיקבע הוראה להכנת תכנית לעיצוב אדריכלי ונופי טרם היתר הבניה.
  - יג. תכנית מפורטת הגובלת בדרך מס' 20 תתואם עם חברת נתיבי איילון.
  - יד. כל תכנית מפורטת לאורך רחובות ביאליק, אבא הלל וז'בוטינסקי תכלול בקו הכחול לפחות את מחצית הדרך כך שחתך הדרך שבתחום התכנית המפורטת יהיה בהתאמה לחתך בנספח הנופי של תכנית זו.
  - יז. כל תכנית מפורטת לאורך רחוב ביאליק, אבא הלל וז'בוטינסקי תכלול התייחסות לממשק של המבנים עם המרחב הציבורי.

## תנאים להכנת תוכנית מפורטת

טו. תכנית הכוללת 'בניה גבוהה מאוד', ו'בניה גבוהה' תכלול את ההנחיות הבאות:

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.

2. הוראות לעניין תכסית הבניין אשר לא תעלה על 60%, למעט קומת הקרקע. יובטחו קווי בנין ראויים לכיוון הבניינים הסמוכים.

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.

4. הוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח: ראו סעיף 4.3 לעיל.

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.

יז. תיאום עם חברת נת"ע:

1. תנאי לעריכת תכנית מפורטת במגרשים הגובלים בתוואי ותחנת הרק"ל יהיה תיאום עם נת"ע.

2. תנאי לביצוע העבודות במרתפים יהיה תיאום עם חברת נת"ע והעברת חישובי התזוזות והעומסים הצפויים למנהרות הקו האדום לאישור.

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.

4. תנאי למתן היתר ביה יהיה אישור הרשויות המוסמכות לתכנית מפורטת של הסדרי תנועה וחניה.

יח. תכנית מפורטת תתייחס לנושאים של אנרגיה, חלחול מי נגר, שטחים פתוחים, מיחזור וכדומה.

יט. אנרגיה מתחדשת: תכנית מפורטת תכלול הוראות להתייעלות בצריכת אנרגיה ולמיקסום יצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, ובכלל זה הנחיות אדריכליות לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש.

כ. תכנית מפורטת תיקבע כי השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על-שם הרשות המקומית,

למעט תאי שטח 201, 801 ו-222 אשר לגביהם תיקבע תכנית מפורטת כי תנאי להפקעתם יהיה אישור הוועדה המחוזית. תכנית מפורטת תיקבע את הצורך בקרקעות נוספות הנדרשות לצרכי ציבור מדינתיים ותיקבע לגביהן כי ניתן יהיה להפקיען על פי כל דין ולרשמן על שם המדינה.

כא. כל תכנית מפורטת תחויב בהכנת נספח סביבתי. הנספח הסביבתי ייערך על-פי הנחיות של הרשות הסביבתית המוסמכת, ויכלול התייחסות לנושאי רעש, איכות אוויר, קרינה, זיהום

קרקע, קרבה לכבישים ראשיים, השפעת רוחות והצללה והמלצות בנוגע למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים עקב מימוש התכנית או עקב ביצוע העבודות למימושה. אישור הנספח על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית.

כב. בתכנית מפורטת תהיה התייחסות גם לכל זיקות ההנאה הנדרשות.

כג. בתכניות מפורטות יוטמעו הוראות לעניין בטיחות טיסה אשר יכללו הנחיות סימון בהתאם לתקן ישראלי לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139):

1. מבנים מגובה 91 מ' עד גובה 107 מ' מעפ"ש נדרשים בסימון לילה: בשיא הגובה יותקנו לפחות

|   |  |
|---|--|
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 130</p>   | <p><b>6.2 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>2 תאורות L 810 בקצוות המנוגדים של המבנה או בקוטר המבנה.<br/>2. מבנים מעל גובה 107 מ' מעפ"ש נדרשים בסימון לילה : בשיא הגובה יותקנו תאורות L 810 בכל פינות המבנה . בקומות הביניים יותקנו 2 תאורות L 864 בפינות מנוגדות.</p>   |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 130</p>  | <p><b>6.3 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</b></p> <p>1. תכנית הכוללת 'פינוי-בינוי' תכלול את ההנחיות הבאות :<br/>א. 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.<br/>ב. הוראות לעניין תכנית הבניין אשר לא תעלה על 60%, למעט קומת הקרקע. יובטחו קווי בנין ראויים לכיוון הבניינים הסמוכים.<br/>ג. חניית רכב תהיה תת-קרקעית בלבד, כולל חצרות משק ושטחי פריקה וטעינה, למעט תכניות הכוללות תוספת בניה לבנין 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.<br/>ד. הוראות ליעוד שטח ציבורי פתוח : ראו סעיף 4.3 לעיל.</p> <p>2. נספח ניהול מי-נגר :<br/>א. תכנית מפורטת תכלול נספח ניהול מי נגר בהתאם לקבוע בסעיף 6.8 (ניהול מי נגר).<br/>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.<br/>ג. בתכנית מפורטת ייקבע כי בתחום תא השטח יותקנו אמצעים לניצול והחדרת כלל הנגר כולל הנגר מהגגות. אמצעים אלה יובאו לאישור רשות המים.<br/>3. אנרגיה מתחדשת :<br/>א. תכנית מפורטת תכלול הנחיות בענין מתקנים משותפים לטיהור מים אפורים למחזור, לייצור אנרגיה ולהתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.</p> |
|  <p>תכנון זמין<br/>מונה הדפסה 130</p> | <p><b>6.4 הוראות פיתוח</b></p> <p>א. כללי :<br/>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.<br/>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.<br/>ב. מרחב פרטי לשימוש ציבורי :<br/>1. על תכניות הכוללות מרחב פרטי לשימוש ציבורי, כהגדרתו בתכנית זו, תחולנה ההוראות</p>  |

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 שטח מרחב פרטי לשימוש ציבורי לא יפחת מ-200 מ"ר.

1.4 מרחב פרטי לשימוש ציבורי, פתוח או בבניין, בקומת הקרקע, יהיה נגיש פיזית וויזואלית, תכנון זמין  
נה הדפסה 130  
מהרחוב ומלובי הבניין ואורך הממשק עם הרחוב לא יפחת מ-10 מ', למעט שטח שישמש למעבר במגרש.

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 והשקיה, אשר יאפשרו חיי העץ לאורך זמן.

1.11 במרחב פרטי לשימוש ציבורי יותר שילוב מקומות ישיבה, אלמנטי מיס, 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.

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.

5. אוורור מרתפים ייעשה דרך גגות המבנה. לא תותר הפניית האוורור לכיוון שטחים ציבוריים: תכנון זמין  
נה הדפסה 130  
או לכיוון שטחים פרטיים לשימוש ציבורי, כהגדרתם בתכנית זו.

ג. המרחב הציבורי:

1. תכנית מפורטת תפרט בהוראותיה הוראות לעניין המרחב הציבורי, אשר תכלולנה, בין היתר, הנחיות לשילוב חזית מסחרית בחזיתות הבניין ובמפלס הרחוב, סילוק מתקנים ומערכות מחזיתות הבניין הפונה לרחוב או לשטח פרטי לשימוש ציבורי והנחיות עיצוב.

ד. תיאום:



|            |   |
|------------|---|
| <b>6.4</b> | <b>הוראות פיתוח</b>   |
|            | 1. תכנית מפורטת תידרש לביצוע תיאומים עם רשויות מוסמכות בעניינים הנוגעים לשטח עליה היא חלה, או הגובלים בה. |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.5</b> | <b>איכות הסביבה</b>  |
|            | <p>א. נספח איכות סביבה:</p> <p>1. 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. 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. 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> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>איכות הסביבה</b>   |
|            | <p>ד. מזעור מפגעים ומטרדים סביבתיים:</p> <p>1. בתחום התכנית ובסביבתה קיימות תחנות תדלוק. על תחנות אלו חלה תמ"א 18 על שינוייה. 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 300, 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, וככל שיימצאו חריגות המחייבות מיגון ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</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> |

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.7</b> | <b>איכות הסביבה</b>   |
|            | <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 בהוראות להיתר בדבר הגשת תכנית</p> |

| 6.7 איכות הסביבה  | 6.7 |
|---|-----|
| <p>אזור 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>  |     |
| 6.8 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 טעונות אישור מנהל רשות המים.</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.</p> <p>ז. בתכניות המפורטות ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכות הניקוז.</p> |     |
| 6.9 בניה ירוקה  | 6.9 |
| <p>א. תכניות מפורטות, ובכללן תכניות פינני-בינוי והתחדשות עירונית ותכניות לעיבוי מבנים קיימים ולהריסה ולבניה מחדש, ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5281 לבניה בת-קיימא המעודכן למועד הוצאת ההיתר.</p> <p>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 שביניהן.</p> <p>ג. בתכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות לבניה קיימת תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש, בין היתר, עמידה בתקן ישראלי 5282 בדרגה שתיקבע, או הוראות אחרות לשיפור התפקוד</p>   |     |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.9 בניה ירוקה</b></p> <p>האנרגטי והתרמי של בנינים.</p>   | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. פסולת בניה ועודפי עפר :</p> <p>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.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת הריסת מבנים בתחומה, תכלול הוראות בדבר טיפול בפסולת הבנין, כולל הוראות בדבר האפשרות לגריסת פסולת בתחומה.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p><b>6.11 ביוב</b></p> <p>א. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר חיבור המבנים למערכת השפכים העירונית, כתנאי למתן תעודת איכלוס.</p> <p>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.</p> <p>ג. תכניות מפורטות תכלולנה, ככל שיידרש, הנחיות לפתרון קדם בטיפול בשפכים, ותנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>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.</p> <p>ה. תותר התקנת מערכת כפולה להפרדת שפכים 'אפורים' משפכים 'צואים', על-פי הנחיות הרשות המקומית ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. תכנית מפורטת תכלול תנאי להיתר בניה המחייב הפרדה מלאה בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>6.12 עתיקות</b></p> <p>א. אזורי הכרזה רשות עתיקות :</p> <p>1. תכנית הכוללת שטח עתיקות מוכרז תכלול הוראות בענין זה.</p> <p>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> <p>3. שטחי עתיקות מסומנים בתשריט התכנית.</p>  | <p><b>6.12</b></p> |
| <p><b>6.13 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מעקב ובקרה :</p> <p>1. הועדה המקומית תבחן, לפחות פעם בשנה, את האופן בו מקודמות מטרות התכנית, זאת עד למימוש זכויות בניה של 800,000 מ"ר בתכניות מפורטות על-פי תכנית זו. מהנדס העיר יציג בפני הועדה המקומית 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.</p> <p>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.</p>     | <p><b>6.13</b></p> |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.13 הנחיות מיוחדות</b></p>   | <p><b>6.13</b></p> |
| <p>3. הדו"ח יכלול תיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות התומכות במטרות התכנית.<br/>4. הדו"ח יכלול תיאור פעילות נוספת התומכת בקידום התכנית.</p>   |                    |
| <p><b>6.14 הנחיות מיוחדות</b></p>   | <p><b>6.14</b></p> |
| <p>יחס לתכניות:<br/>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.<br/>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.<br/>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.</p> |                    |
| <p><b>6.15 שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p><b>6.15</b></p> |
| <p>א. תכנית מפורטת תכלול סקר עצים, כקבוע בהוראות החוק, בתקנות ובהנחיות מוסדות התכנון.</p>   |                    |



**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 על-ידי הועדה המחוזית, בתאום עם משרד התחבורה, הכולל את תיאור מערכות ההסעה במתחם ובסביבתו ויכולת מערכות אלה לאפשר תוספת בניה במתחם.  
אישור המסמך יהיה כפוף לכך שתוספת זכויות הבניה מעבר ל-800,000 מ"ר (שטח עיקרי) נסמכת על רמת שירות של 60% באמצעי תחבורה ציבורית, אופניים והליכתיות.





31.10.2021

**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 מרביות (עיקרי ושירות ע"ק) | תכסית מכסימלית (%) | מס' קומות מכסימלי (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת) | מס' קומות מכסימלי (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת) |
|-----------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------------------------------|---|--------------------|---|---|
| 1                           | 2                  | 3             | 4             | 5                                     | 6                                       | 7                  | 8   | 9   |
| תעסוקה                      | אזור A             | 214-201, 218  | 0 - 1.499     | 600                                   | 1200                                    | 60                 | -   | 60  |
|                             |                    | 224, 601-603  | 1.5-4.999     | 1200                                  | 2000                                    | 60                 | -   | 60  |
|                             |                    | 801           | 5.0 -         | 1500                                  | 3000                                    | 60                 | -   | 60  |
|                             | אזור B             | 217-215, 219- | 0 - 1.499     | 500                                   | 1000                                    | 60                 | 15  | 20  |
|                             |                    | 220           | 1.5 -         | 800                                   | 1500                                    | 60                 | 16  | 35  |
|                             | אזור C             | 223-221       | ל"ר           | 450                                   | 700                                     | 60                 | 7   | 15  |
| תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור | ראו סעיף 4.6       |               |               |                                       |   |                    |   |   |
| 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 המרביים בתכנית זו.





### הערות לטבלה 5:

- (1) שטחים לצרכי ציבור המפורטים בסעיף 4.2.2 א', אשר יתווספו במסגרת ביצוע תמורות ציבוריות כמפורט בסעיף 4.1.2 ה', 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) בתכנית מפורטת מכח תכנית זו ניתן יהיה להוסיף שטח עיקרי מתחת לקרקע, כאמור בסעיף 4.1.2 ס"ק א (4).
- (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 הדיור 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'.

