

הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0494815

מתחם הראשונים

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/07/2021

לאשר את התוכנית

27/12/2021

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

מתחם ראשונים ממוקם בפאתי אזור הבורסה של רמת גן על ציר רח' המעיין וכחלק מהפיתוח המיועד שלו. לאור מיקומו הנייל וקרבתו המידית לתחנת עלית של הקו האדום, מוצע מגדל עם שימושים מעורבים שבו בקומת הקרקע מסחר, מעליה 2 קומות לשטחים ציבוריים, 18 קומות תעסוקה, מעליהם קומת sky lobby ו-11 קומות מגורים וכן 2 קומות טכניות, שה"כ 35 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם הראשונים	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
---------------	-----------	------------------------	-----

506-0494815	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

2.522 דונם	שטח התכנית		1.2
------------	------------	--	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 קואורדינאטה X 181506
 קואורדינאטה Y 665495

רמת גן

1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב יהודה לרחוב הצבי ובין רחוב המעיין לחלקות 285,902 בגוש 6128

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת גן	אנגלנדר יהודה	4	
רמת גן	צבי	2	
רמת גן	צבי	3	
רמת גן	צבי	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6109	מוסדר	חלק		18
6128	מוסדר	חלק	283-284, 836, 905	229, 764, 875

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
24/10/1996		4451		החלפה	רג/ מק/ 340 / ג/ 9
16/03/2009	2935	5931		החלפה	רג/ מק/ 340 / ג/ 33
28/05/1996		4413		החלפה	רג/ מק/ 340 / ג/ 6
31/12/2015	2460	7178	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 506-0213470 ממשיכות לחול.	שינוי	506-0213470
11/12/2008	1074	5880	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1337 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1337 / א
30/07/2006	4485	5561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ 21 / א
05/08/2008	4254	5837	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ 2 / 3
13/09/2012	6439	6473	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 1337 / א / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 1337 / א / 1
27/12/1979	659	2591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ 340 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ 340
24/06/2010	3573	6101	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 38 ממשיכות לחול.	שינוי	רג/ מק/ 340 / ג/ 38
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רג/ ג/ 25 / 340	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 25. הוראות תכנית רג/ 340 / ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.	6528	2134	07/01/2013
רג/ מק/ 16 / 340 / ג/ 16	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 תחולנה על תכנית זו.	5305		16/06/2004
רג/ מק/ 16 / 340 / ג/ 16 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 16 / 1 תחולנה על תכנית זו.	5417	3466	17/07/2005
רג/ מק/ 17 / 340 / ג/ 17	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 17 תחולנה על תכנית זו.	5293		29/04/2004
רג/ מק/ 19 / 340 / ג/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19. הוראות תכנית רג/ מק/ 340 / ג/ 19 תחולנה על תכנית זו.	5462	605	27/11/2005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אמנון שוורץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אמנון שוורץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	ניהול מי נגר עילי	12: 35 25/04/2020	אלעד לבנון	20/02/2019	17		מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר היסטורי	15: 24 21/10/2021	עמית טל	05/09/2019	17	1: 1	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
כן	טבלת הקצאה	15: 09 09/11/2021	אמנון שוורץ	09/11/2021	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי, מחייב לעניין קירוי רחוב המעיין כמופיע בסעיף 6.1 (יא)1 בהוראות תכנית זו.	13: 19 10/10/2021	אמנון שוורץ	20/09/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 20 10/10/2021	אלכסנדרה	04/09/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח אקלימי	15: 27 21/10/2021	עמית טל	01/09/2020	27		מנחה	איכות הסביבה
לא	מצב מאושר	20: 58 23/04/2020	אמנון שוורץ	23/04/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח ניקוז	15: 28 21/10/2021	יורם לבל	21/07/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז-פרשה טכנית	15: 30 21/10/2021	יורם לבל	04/07/2020	18	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב-פרשה טכנית	15: 31 21/10/2021	יורם לבל	22/04/2020	5		מנחה	ביוב
לא	נספח ביוב	15: 32 21/10/2021	יורם לבל	22/04/2020	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים-פרשה טכנית	15: 34 21/10/2021	יורם לבל	03/07/2020	5		מנחה	תשתיות
לא	נספח מים	15: 35 21/10/2021	יורם לבל	12/07/2020	1	1: 250	מנחה	תשתיות

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	המעגל	26	03-6753546		mazalb@ramat-gan.muni.il
	פרטי	מנשה נעמה			רמת גן	קיש	27	054-4719471		719471@gmail.com
	פרטי			יהודה ס.ב. בע"מ	רמת גן	לאן	29	03-6737647	03-6736053	office@so-bz.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנשה נעמה			רמת גן	קיש	27	054-4719471		719471@gmail.com
פרטי			יהודה ס.ב. בע"מ	רמת גן	לאן	29	03-6737647	03-6736053	office@so-bz.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אמנון שוורץ	05795	מילוסלבסקי אדריכלים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	59	03-7316888	03-7316885	office@milosarc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת גן	(1)	1	03-7369972	03-7252774	
מהנדס אינסטלצי ה	יועץ	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
הידרולוג	יועץ	אלעד לבנון		אתגר א. הנדסה בע"מ	טירת יהודה	(2)	8	03-9021130	03-7604410	
	מודד	מחמוד מצארוה	680	מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים	טייבה	(3)		03-6041134	03-5442794	grinfeldmd@ barak.net.il
מהנדס תנועה	יועץ	אלכסנדרה	76333	אמאב תחבורה ותנועה(2012) בע"מ	רמת גן	הרקון	6	03-7549954	03-7549950	sandra@ama v.net.il

(1) כתובת: רחוב היסמין רמת אפעל 1, רמת גן. ת.ד. 9108.

(2) כתובת: ארגמן 8, טירת יהודה.

(3) כתובת: המשולש 40400, ת.ד. 4004.



מנהל הדפסה 63



מנהל הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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 זכויות בנייה להקמת מגדל בן 35 קומות לתעסוקה, מגורים, מסחר ושטחי ציבור וקביעת מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 63

2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ג', מגורים ג'3, שטח פרטי פתוח ודרך לאזור תעסוקה ומגורים ושטח ציבורי פתוח.

2.2.2 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2.2.3 קביעת זכויות בנייה להקמת מגדל בן 35 קומות מעל מפלס רח' הצבי הכוללות קומת מסחר וכניסה בגובה של עד 7.0 מטר, 2 קומות לשטחים ציבוריים, 18 קומות לתעסוקה, קומת סקיי-לובי, 11 קומות מגורים ועוד 2 קומות טכניות על הגג. כל אלו מעל 7 קומות חניון תת קרקעי, כולל שטחים לתפעול מנהרת המעיין.

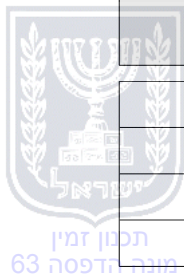
2.2.4 קביעת מגרש לשטח ציבורי פתוח.

2.2.5 קביעת הוראות ושלביות ביצוע לקירוי רחוב המעיין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

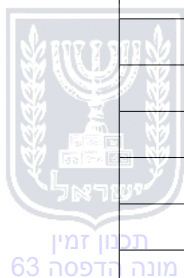
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	101
דרך מאושרת	801, 800
מגורים ומשרדים	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגורים ומשרדים	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	101
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	800
הנחיות מיוחדות	מגורים ומשרדים	100
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	801, 800
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומשרדים	100
זיקת הנאה	דרך מאושרת	800
זיקת הנאה	מגורים ומשרדים	100
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומשרדים	100
חזית מסחרית	דרך מאושרת	801, 800
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	100
מבנה להריסה 2	מגורים ומשרדים	100
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	101
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	100
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	755	29.94
מגורים ג'	1,006	39.89
מגורים ג'3	707	28.03
שפ"פ	54	2.14
סה"כ	2,522	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	906.5	35.94
מגורים ומשרדים	1,292.99	51.26
שטח ציבורי פתוח	322.71	12.79
סה"כ	2,522.2	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. נטיעות וגינות. ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן כגון ספסלים וכיו"ב. ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק. ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם. ו. מצללות (פרגולות). ח. יותרו תשתיות קוויות תת קרקעיות בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי תא שטח 101 יהיה ביעוד שצ"פ ולא תותר בו כל בניה עילית או תת קרקעית, למעט ריהוט גנני והוא ישמש כשטח חילחול לכל עומקו. במידה ויתוכננו שבילים הם יבוצעו כשבילים בעלי ריצוף מחלחל.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י חוק התכנון והבניה ובתוספת נטיעות ואופניים
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומשרדים
4.3.1	שימושים
	<p>1. קומת הקרקע תשמש למסחר וגלריות. תקבע חזית פעילה אשר תכלול שימושים למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי לכיוון הרחובות הסובבים. לובי כניסה נפרד לתעסוקה, למגורים ולמבנים ומוסדות ציבור. 2. בין קומות התעסוקה לקומות המגורים ימוקם sky lobby לשימוש המגורים בלבד הכולל שטח פתוח מקורה וכן שימושים לרווחת דיירי המגורים, אליה ניתן להגיע ממדרגות ומעליות המגורים. שטח זה יהיה משותף לכל דיירי הבניין. 3. בקומות העליונות יותר שימוש של מגורים. 4. שטח למערכות תשתית הנדסיות לתפעול המנהרה במרתף הבניין, מתחת למפלס הכניסה, כמפורט בטבלה 5. 5. בקומת קרקע ומעל קומת הקרקע יהיו שתיים וחצי קומות ובהן שטחים לטובת מבני ציבור, כמצוין בטבלה 5. השימושים לצרכי ציבור יהיו לרווחה, תרבות, חינוך, קהילה. בתחום הרדיוס מתחנת הדלק ייקבעו שימושים לצרכי ציבור שאינם רגישים בהתאם לתמא 18/14 א עד לפנויה של התחנה. 6. מעל קומות השטחים למבני ציבור יהיו קומות תעסוקה. 7. תותר הגדלת שטחי התעסוקה ע"ח שטחי המגורים. מספר הדירות יהיה בהתאם לכך. 8. תותר הגדלת שטחי מסחר ע"ח תעסוקה ו/או מגורים. 9. דיור מוגן. 10. מעונות סטודנטים. 11. לא יותר שילוב שימושים המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון</p>

4.3	מגורים ומשרדים
	<p>אולמות אירועים, אחסון חומרים מסוכנים או נפיצים, חומרי הדברה ודשנים וכיו"ב.</p> <p>12. לא יותרו שימושי מסחר ותעסוקה המהווים מפגעים ו/או מטרדים כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריחות, זיהום קרקע וכדומה.</p> <p>13. השימושים בשטח הציבורי יהיו לחינוך, תרבות, רווחה וקהילה ובהתאם לצרכי השכונה ואינם כוללים משרדי עירייה. לא יותרו שימושים רגישים לפי תמ"א/18, בתוך תחום רדיוס מרחק של 80 מ' מתחנת הדלק עד לפינויה.</p> <p>14. לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מגורים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>15. ביעוד מגורים יותרו שימושים של מעונות סטודנטים ודיר מוגן.</p> <p>16. תותר המרה של עד 20% משטחי תעסוקה למלונאות. השימוש למלונאות יהיה עפ"י התקנים של משרד התיירות בבעלות אחודה ולא תותר הפרדת מונים.</p> <p>17. מתקנים טכניים והנדסיים במרתפים.</p> <p>18. השטחים שיוקצו במרתפי החנייה עבור מערכות תשתית הנדסיות לתפעול המנהרה יירשמו על שם העירייה.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>א. גובה הבניין:</p> <p>1. עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין כולל קומת קרקע בגובה של עד 7 מ' ברוטו, 2 קומות למבנים ומוסדות ציבור, 18 קומות לתעסוקה, קומת סקיי-לובי בגובה כפול ו 11 קומות מגורים ועוד 2 קומות טכניות על הגג, כל אלו מעל 7 קומות מרתפי חניה מתחת למפלס הכניסה הקובעות לבניין.</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה ולשטחי ציבור לא יעלה על 3.8 מטר ברוטו.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.2 מטר ברוטו.</p> <p>ב. קווי הבנין יהיו בהתאם לתשריט ולנספח הבינוי. לעניין קו בנין 0 לכיוון השצ"פ: בקומות המשרדים הגובלים בשצ"פ החזית תהיה ללא פתחים. בקומות המגורים תתבצע נסיגה של לפחות 1.5 מטר וכך לא יפתחו פתחים בקו 0 לכיוון השצ"פ. במקומות שגובלים בשצ"פ בהם לא תהיה נסיגה - החזית תהיה ללא פתחים.</p> <p>ג. גובה הבניין 150 מ' מעל פני הים.</p> <p>ד. בין קומות התעסוקה לקומות המגורים תמוקם קומת sky lobby כפולה ובה שטח פתוח מקורה ושטחים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ה. השטחים שמסביב למגדל יהיו פתוחים ועם זיקת הנאה לציבור.</p> <p>ו. בתחום המגרש תהיה שמירה על גישות לפתחי הכנסת ציוד לשטח התפעולי המיועד למתקנים ההנדסיים של המנהרה, הממוקם מתחת למפלס הכניסה לבניין כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ז. ייקבע עומק אדמה של 1.5 מטר בתחום זיקת הנאה עבור שתילה של עצים וצמחים.</p> <p>ח. לאורך החזיתות המערבית והדרומית של המגדל, תהיינה תעלות ניקוז ע"ג החזית עצמה, שתאסופנה את מי הגשם ויחדירו אותם ישירות אל מאגרי המים.</p> <p>ט. המתקנים הטכניים וההנדסיים יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה להקמה והפעלה ובאופן שלא יוטלו מגבלות בנייה כתוצאה ממיקומם וללא הקטנת תכסית בנייה מותרת, על ותת הקרקע.</p>



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4.5 (3)	4	4			68.8	89	8285			(2) 2500	(1) 5785	1293	100	מגורים ומשרדים	
							2355			480	1875	1293	100	מגורים ומשרדים ומוסדות ציבור	
							17085		(7) 70	(2) 3690) 13325 (6	1293	100	משרדים	
4.5	4	4	(11) 7	35	150	68.8	89	80	37026) 9301 (10	70	(9) 6670) 20985 (8	1293	<סך הכל>



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
(5) 1068	(4) 0	100	מגורים	מגורים ומשרדים
		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומשרדים
		100	משרדים	מגורים ומשרדים
(5) 1068	(4) 0		<סך הכל>	מגורים ומשרדים

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:

- קומת כניסה בגובה כפול עד 7 מטר.
- קומת סקיי-לובי בגובה כפול עד 7.5 מטר.
- קומה שמתחת לסקיי-לובי והקומה שמעליה תהיינה קומות גבוהות עבור קורות מעבר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- מתוכם 356 מ"ר ישמשו כשטחים משותפים עבור מועדון דיירים וחדר כושר לרווחת דיירי המגורים. שטח דירה לא יעלה על 65 מ"ר כולל ממ"ד. ככל שהמגדל ייבנה ללא ממד"ים שטח דירה יהיה 61 מ"ר עיקרי ו- 4 מ"ר יופרשו לשטח הממ"ק.
- ניתן יהיה לנייד בין שטחי שירות עבור מגורים לשטחי שירות עבור תעסוקה ולהפך.
- קו בניין אחורי לכיוון גן ילדים הקיים 4.5 מטר. קו בניין אחורי לכיוון שצ"פ הוא קו בניין 0 מטר..
- קו בניין קידמי לכיוון רחוב המעיין.
- א. 12 מ"ר בממוצע למרפסת ליחיד. ב. לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המרפסות לשטחים עיקריים..
- א. מתוכם עד 250 מ"ר לטובת מסחר בקומת קרקע. ב. לא כולל מרפסות כאמור לעיל.
- שטח עיקרי במרתף לטובת הקמת מלתחות לרוכבי אופניים עבור משתמשי הבניין.
- א. כולל 250 מ"ר עבור מועדון דיירים וח. כושר בקומת הסקי-לובי. ב. מתוכם 1875 מ"ר עבור מבנים ומוסדות ציבור..
- מתוכם 480 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור ו-6190 לתעסוקה ומגורים.
- מתוכם 400 מ"ר ישמשו למערכות תשתית הנדסיות לתפעול המנהרה..
- מרתף חניה.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- א. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י וועדה מקומית ופיתוח סביבתי ונופי, כולל הוראות בדבר שיקוע וקירוי רחוב המעיין שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח. וכן הוראות לפיתוח מדרכות ונטיעת עצי צל וכן התייחסות להיבט של ניהול מי נגר כמפורט בסעיף 6.14, נטיעת עצים, פליטות של מערכות מתוך המבנה, רפלקטיביות של המבנה והיבטים נוספים של בנייה וירוקה.
- כמו-כן, הוראות לתכנון המבנה עם חיזוקים ופרטי השענה לקונסטרוקציות הקירוי וכן מענה קונסטרוקטיבי לקיר התמך הקיים.
- ב. תנאי להיתר בניה מילוי הוראות בדבר טיפול בחומרי חפירה ה.3.6 שלהלן.
- ג. השבת מי תהום שישאבו במהלך הבניה במסגרת השפלת מי תהום, תהיה בהתאם לסעיף 27 להוראות תכנית תמ"א 4/ב/34.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה פתרון חלחול וניקוז.
- ה. הבטחה כי משך כל זמן ביצוע העבודות נשוא הבקשה, תישמר האפשרות לתנועה רציפה ובטיחותית לכל אורך רחוב המעיין, לרבות ביצוע הגנות והסדרי תנועה זמניים ככל שיידרש ע"י העיריה.
- ו. הבטחה לבצע את הכניסות והיציאות מהחניון אל השיקוע ואת יציאות המילוט להולכי רגל ולאנשים בעלי מוגבלויות כשהן עומדות בדרישות בהתאם לחוק.
- ז. הגשת סקר אקוסטי הכולל בדיקת כל המתקנים בבניין, רעש מתחבורה והשפעות המסחר ליועץ אקוסטי מטעם הוועדה המקומית. מסקנותיו יוטמעו בהיתר בניה.
- ח. הגשת דו"ח חיזוי קרינה לבדיקת חדר טראפו וכבלים של חשמל.
- ט. ייבדקו פתחי יציאה של חניונים. נדרשת הרחקה שלהם ממבני מגורים שכנים.
- י. תנאי למתן היתר בניה יהיה מאגר להשהיית מי נגר.
- יא. קירוי רחוב המעיין:
1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע קירוי רחוב המעיין בתחום המסומן בתשריט ובתאום לנספח בינוי כשטח להנחיות מיוחדות, בהתאם לנספח הבינוי.
- יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשויות התמרור המוסמכות לתכנית הסדרי תנועה וחנייה מפורטת.
- יג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע לעניין הקישוריות לתחנת הרק"ל.
- יד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום מלא עם תכניות הקירוי והשיקוע של רח' המעיין, בתיאום ובאישור משרד התחבורה, מהנדס העיר ובאישור החברה הכלכלית של העירייה.
- טו. תנאי להיתר בנייה למבנה יהיה הוצאת היתר להקמת הגשר (קירוי שלב א').
- טז. תנאי להוצאת היתר למרתפים יהיה אישור קונסטרוקטור באשר ליציבות המבנים הגובלים במגרש, לרבות גן הילדים. ככל שיידרשו אמצעים להגנה על יציבות מבנים גובלים אלה, יוטמעו בהיתר הבנייה ויהיו תנאי בהיתר.
- יז. התכנון המפורט של החדרים הטכניים ייקבע בשלב היתר הבניה.
- יח. לעת הוצאת היתר וככל שניתן יתווספו מתקנים לחניות אופניים מעבר לתקן.
- יט. נספח עיצוב אדריכלי ונופי שיאושר ע"י הוועדה המקומית טרם מתן היתר בניה יכלול הוראות בנושאים הבאים:
1. ביצוע קירוי רח' המעיין,
 2. פיתוח מדרכות ונטיעת עצי צל.





6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	6.1
<p>3. התייחסות להיבטים של ניהול מי נגר, התכנית תוכל לקבוע יעד מחמיר יותר בהתאם לכושר ההולכה של המערכות העירוניות.</p> <p>4. פליטות של מערכות מתוך המבנה.</p> <p>5. רפלקטיביות המבנה.</p> <p>6. היבטים נוספים של בניה ירוקה</p> <p>7. הוספת מתקנים לחניות אופניים מעבר לתקן ככל הניתן.</p> <p>8. אוורור המרתפים והמסחר</p> <p>9. הוראות בדבר פליטת עשן.</p> <p>כ. מעל המרתפים בתחום זיקת ההנאה בדופן המזרחית של המגרש, עומק אדמה רציף לא יפחת מ-1.5 מטר לנטיעת עצים.</p>	

6.2 דרכים וחניות	6.2
<p>א. תקן החנייה למגורים יהיה עד 1 : 0.6 ותקן החנייה לתעסוקה יהיה 1 : 240 וייקבע כתקן מירבי.</p> <p>ב. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים שאינם למגורים. לא תותר הצמדת חניה לשימושים שאינם למגורים.</p> <p>ג. תחום זיקת ההנאה יהיה פתוח לציבור הולכי הרגל ורוכבי האופנים בכל עת ללא מגבלה ויפותח ברצף עם המדרכות ושטחי הציבור שלאורכו ו/או בקצותיו.</p> <p>ד. החניון ינוהל כחניון ציבורי ולא תותר הצמדתם של מקומות החניה לשימושי התעסוקה למעט עד 10% מסך מקומות החנייה לתעסוקה.</p> <p>ה. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ו. לשימושי מסחר ושימושים ציבוריים לא יוקצו מקומות חניה.</p> <p>ז. לפחות מעלית אחת תרד מהלובי למרתפי החניה, תהיה בממדים המאפשרים הכנסת אופניים כך ששני הגלגלים יהיו על רצפת המעלית.</p> <p>ח. כניסת אופניים לחניון תהיה נפרדת מכניסת הרכבים, ובכל מקרה לא דרך שיקוע רחוב המעיין.</p> <p>ט. בתחום התכנית יותר קטע דרך זמנית, המחברת בין רחוב יהודה אנגלנדר לבין רחוב צבי עפ"י נספח הבינוי. קטע זה יהיה ללא כל הפרעה ועם גובה ראש של 6.0 מטר, ויוגדר כזכות מעבר / זיקת הנאה עד לביטול המעבר.</p> <p>י. לעניין זיקת הנאה לרכב - פטישי הסיבוב שבר' אנגלנדר ורח' צבי המסומנים בתשריט מחויבים לביצוע.</p> <p>יא. לא תותר הפניית אזור פריקה וטעינה אל הרחוב.</p>	

6.3 הנחיות מיוחדות	6.3
<p>א. נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים :</p> <p>1. קונטור המבנים יהיה עפ"י קווי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.</p> <p>2. גובה המבנים ומספר קומות כולל.</p> <p>3. קווי בנין ומידותיהן.</p> <p>4. מיקום השטחים למערכת תשתיות הנדסיות לתפעול המנהרה.</p> <p>ב. איכות הסביבה. להלן הוראות לעניין זיהום קרקע ומי תהום :</p> <p>1. יש לבצע איטום מרתפים וחללים תת קרקעים כנגד חדירת גזי הקרקע אלא אם נתקבל פטור מהמשרד להגנת הסביבה הנסמך על ממצאי סקר הקרקע.</p> <p>2. התכנון מחוייב בהתעדה עפ"י ת"י 5281 לבניה בת קיימא.</p>	

6.3	הנחיות מיוחדות
<p>3. הסקיי-לובי יגונן בהיקף שטח שלא יפחת מ-30% משטחו. ג. תכנית פיתוח:</p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שמהנדס העיר אישר תכנית פיתוח, שעיקרה מופיעים בנספח הבינוי.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים חומרי גמר, ריהוט רחוב, נטיעות גינון, מתקנים הדסיים, מצללות, חומרי בניה וכיו"ב הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>3. במקומות בהם יקבעו נטיעות עצים מעל גג המרתף העליון יהיו בתי גידול בעומק של 1.5 מטר.</p> <p>4. השטחים שמסביב לבניינים מיועדים למעבר חופשי. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות, למעט ספסלים / מקומות ישיבה לבתי קפה / מסעדות.</p> <p>5. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חברת אחזקה של השטחים הפתוחים שבתחום המגרש.</p> <p>ד. סימון לילה - בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי הוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.</p> <p>2. תנאי הוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחית מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימוני יום / לילה לבטיחות טיסה.</p> <p>ה. הוראות טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 30,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ו. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בטבלת ההקצאות המוסכמת.</p> <p>ז. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום עי אגף המדידות.</p>	<p>3. הסקיי-לובי יגונן בהיקף שטח שלא יפחת מ-30% משטחו. ג. תכנית פיתוח:</p> <p>1. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שמהנדס העיר אישר תכנית פיתוח, שעיקרה מופיעים בנספח הבינוי.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים חומרי גמר, ריהוט רחוב, נטיעות גינון, מתקנים הדסיים, מצללות, חומרי בניה וכיו"ב הכל עפ"י הנחיית מהנדס העיר.</p> <p>3. במקומות בהם יקבעו נטיעות עצים מעל גג המרתף העליון יהיו בתי גידול בעומק של 1.5 מטר.</p> <p>4. השטחים שמסביב לבניינים מיועדים למעבר חופשי. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות, למעט ספסלים / מקומות ישיבה לבתי קפה / מסעדות.</p> <p>5. הבטחת תחזוקה נאותה ע"י חברת אחזקה של השטחים הפתוחים שבתחום המגרש.</p> <p>ד. סימון לילה - בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי הוצאת היתר בניה, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית למתקן תאורת אזהרה.</p> <p>2. תנאי הוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחית מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימוני יום / לילה לבטיחות טיסה.</p> <p>ה. הוראות טיפול בחומרי חפירה ומילוי:</p> <p>במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 30,000 ממ"ק, תנאי להיתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.</p> <p>ו. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, כמפורט בטבלת ההקצאות המוסכמת.</p> <p>ז. לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית לצרכי רישום עי אגף המדידות.</p>
<p>6.4</p> <p>מנהור רחוב המעיין:</p> <p>א. הבטחה לאפשר את סגירת החניון לכל תקופה, כפי שיידרש ע"י העיריה על מנת לאפשר ביצוע ע"י העירייה או אחרים של שיקוע רחוב המעיין ו/או המערכות המשרתות אותו ו/או את ההתאמות הבינוי הדרושות בקטעי הדרך השונים לאורך השיקוע ובחדרים והשטחים שבמגרש היזם כאמור לעיל, לצורך ביצוע והפעלת השיקוע והקירוי. לא יינתן מענה חלופי לחניות הדיירים לעת עבודות על שיקוע וקירוי רח' המעיין.</p> <p>ב. הבטחה לבצע את הכניסות והיציאות מהחניון אל השיקוע ואת יציאות המילוט להולכי רגל ולאנשים בעלי מוגבלויות כשהן עומדות בדרישות הבטיחות והנגישות עפ"י יועץ הנגישות ומכבי אש כמקובל וככל שנדרש לכך בעת מתן היתר בניה ובכפוף להסדר חלוקת המטלות ההנדסיות האחרות עם יזמי המגרשים היושבים על רחוב המעיין לאורך הקירוי.</p> <p>ג. הבטחה לאפשר הכנסת / הוצאת ציוד, כניסת אנשי מקצוע, וכל הנדרש להפעלה ותחזוקה של מערך הבקרה והתפעול של המנהרה לאחר השלמת הבנייה.</p>	<p>מנהור רחוב המעיין:</p> <p>א. הבטחה לאפשר את סגירת החניון לכל תקופה, כפי שיידרש ע"י העיריה על מנת לאפשר ביצוע ע"י העירייה או אחרים של שיקוע רחוב המעיין ו/או המערכות המשרתות אותו ו/או את ההתאמות הבינוי הדרושות בקטעי הדרך השונים לאורך השיקוע ובחדרים והשטחים שבמגרש היזם כאמור לעיל, לצורך ביצוע והפעלת השיקוע והקירוי. לא יינתן מענה חלופי לחניות הדיירים לעת עבודות על שיקוע וקירוי רח' המעיין.</p> <p>ב. הבטחה לבצע את הכניסות והיציאות מהחניון אל השיקוע ואת יציאות המילוט להולכי רגל ולאנשים בעלי מוגבלויות כשהן עומדות בדרישות הבטיחות והנגישות עפ"י יועץ הנגישות ומכבי אש כמקובל וככל שנדרש לכך בעת מתן היתר בניה ובכפוף להסדר חלוקת המטלות ההנדסיות האחרות עם יזמי המגרשים היושבים על רחוב המעיין לאורך הקירוי.</p> <p>ג. הבטחה לאפשר הכנסת / הוצאת ציוד, כניסת אנשי מקצוע, וכל הנדרש להפעלה ותחזוקה של מערך הבקרה והתפעול של המנהרה לאחר השלמת הבנייה.</p>
<p>6.5</p> <p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>	<p>תשתיות</p> <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

<p>תשתיות</p>	<p>6.5</p>
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>ב. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים.</p> <p>ג. כל מערכות התשתיות בתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט סלולאר ועמודי תאורה), ביוב, מים, גז ואחרות תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ד. חדרי חשמל, שנאים ותקשורת ימוקמו כחלק מהמבנה, או במבנה תת קרקעי נפרד. באישור מהנדס הועדה המקומית. ניתן יהיה להקים תחנת טרנספורמציה שקועה חלקית בתת הקרקע או במפלס הקרקע, ובתנאי שהמתקנים יהיו במבנה סגור וללא הקטנת תכסית פנויה ומותרת, על ובתת קרקע.</p> <p>ה. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד).</p> <p>ו. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות. מתקני וקווי החשמל ימוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.</p> <p>ז. בהתאם לאמות מידה של רשות החשמל ולהוראות כל דין, ייבדק לעת היתר בניה הצורך בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ח. יותקנו הכנות לעמדות טעינה לטעינת כלי רכב חשמליים בכל קומות המרתף.</p> <p>ט. קווי התשתיות מים, ביוב וניקוז (כמסומן בנספח התשתיות) יעברו במילוי מעל קומת מרתף חניה 1- בתחום זיקת ההנאה. גובה המילוי הנדרש ייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.6</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה/מימוש הזכויות בתא שטח בו מסומן מבנה להריסה, תהיה הריסת המבנה. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.7</p>
<p>רישום התצ"ר וזיקות הנאה, רישום השטחים הציבוריים על שם עיריית רמת גן, השלמת עבודות פיתוח בתחום מגרש הבניה והמדרכות הגובלות.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>לא תותר הגדלת שטחי הדירות על חשבון שטחים אחרים, שאינם למגורים או הגדלת מספר הדירות, שינוי מהוראות אלו יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. איחוד וחלוקה מחדש יבוצע על-פי לוח ההקצאות בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ויירשם בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק תכנון והבניה.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן, ללא תמורה, בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מכל סוג שהוא.</p> <p>ג. השטחים לצרכי ציבור במבנה ייבנו ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>ד. בעת רישום הבית המשותף יירשמו בבעלות ע"ש העירייה, ללא תמורה, השטח למבני ציבור שבתחום המגרש והחניות להם כיחידה ניפרדת וזאת ע"י מבקש ההיתר וכמו-כן שטח של 250 מ"ר שמתחת למפלס הכניסה שבמרתף המיועד למערכות תשתיות הנדסיות לתפעול המנהרה.</p>	



איכות הסביבה

6.10

1. זיהום קרקע: תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.

א. במידה והדיגום יקבע כי יש למגן את המבנה, ייקבע בהיתר הריסה/חפירה/בניה, כי מיגון המבנה מפני גזי קרקע, ייעשה בהתאם למפרט המתאים של המשרד להגנת הסביבה.

ב. במידה ומתוצאות הדיגום יעלה חשד לזיהום קרקע, יידרשו בדיקות קרקע לאיתור הזיהום וטיפול בקרקע המזוהמת, אם תימצא.

ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת ביצוע מיגון בהתאם למפרט שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע יותרו (להוציא מגורים) בהתקיים כל אחד מהסעיפים לעיל.

2. איכות אוויר:

א. עד לפינוי תחנת הדלק לא יתאפשר שימוש למגורים ולמוסדות ציבור במרחקים כפי שנקבעו בתמ"א 4/18.

ב. המדידה תעשה מגבול המגרש המיועד לשימושים אלו בתכנית, לצינורות האוורור של המכלים התת קרקעיים/אי עמדות התדלוק/נקודות המילוי של מכלי הדלק-על פי הקרוב מבניהם.

ג. נושא אוורור המרתפים והמסחר ייבחן במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

ד. נושא הוצאת עשן המנהרה דרך גג הבניין ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.

3. אסבסט:

א. תנאי להיתר בניה יהיה צירוף אישור, על ידי מגיש הבקשה, של מהנדס או אדריכל על קיומן של אסבסט-צמנט בכל אחד מהמבנים המיועדים להריסה שבתחום התכנית.

ב. הטיפול בחומרי האסבסט במקום יעשה על פי הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א-2011, והתקנות למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק (פטור), התשע"א-2011.

4. מניעת מטרדים:

א. מניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות:

תנאי לתחילת ביצוע עבודות-הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בשלב הביצוע. הדו"ח יתייחס בין היתר להיבטים של מטרדי רעש, רעידות וזיהום אוויר, כתוצאה מהריסה ובניית מבנים

בסמוך לשימושים רגישים. הדו"ח יוגש בתיאום ולאישור המשרד להגנת הסביבה. בנוסף, לא תותר גריסת פסולת בנין באתר, אלא באישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. מניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי:

1. תנאי למתן היתר הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על מסמך למניעת מטרדים סביבתיים מהאזור המסחרי, לרבות פסולת בניין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.

2. תבוצע הפרדה בין חדרי האשפה של האזור המסחרי מאלו של המגורים.

ג. לא יתאפשרו מטרדים מכל סוג שהוא כלפי השטח הציבורי.

5. ניהול מי נגר עילי:

התכסית התת קרקעית לא תעלה על 85% מתאי שטח 100 ו-101 יחד לצורך חלחול והחדרת מי נגר. 15% שטחי חלחול יינתנו בשצ"פ-תא שטח 101.

6. נטיעות:





6.10 איכות הסביבה	6.10
<p>א. פיתוח המדרכות העירוניות יכלול נטיעת עצים לאורך.</p> <p>ב. בפינה הצפון מערבית של המגרש בחזית לרח' המעיין ובפינה הדרום מזרחית של המגרש בחזית לרח' יהודה אינגלנדר יש לבצע פעולות לשיכוך רוחות בלתי רצויות כגון שתילת עצים בעלי עלווה רחבה בצפיפות גבוהה.</p> <p>ג. לא יתאפשרו מטרדים מכל סוג שהוא כלפי השטח הציבורי.</p> <p>7. בינוי: תשמרנה חזיתות מסחר רציפות בקומת הקרקע, כמו כן לא יהיו חזיתות אטומות לכיוון רח' המעיין.</p> <p>8. רוחות: תנאי למתן היתר היה ביצוע מודל רוח לתכנית הפיתוח שימליץ על אמצעים למיתון הרוחות מסביב לבניין.</p>	



6.11 ניהול מי נגר	6.11
<p>א. לצרכי חלחול והחדרת מי נגר התכסית התת קרקעית בתאי שטח 100-101 לא תעלה על 85% מסה"כ שטח.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף נספח ניהול נגר הנדסי-סביבתי. נפח הנגר המנוהל יעמוד על כ-200 מ"ק או על 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. תקופת החזרה להצפת מבנים וסיכון חיי אדם תהיה 1:100 שנים ומעלה.</p> <p>ג. נספח ניהול הנגר יפרט פתרונות אשר יוטמעו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויכלול גם: פרוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה. פירוט שיטות תחזוקת והפעלת המתקנים לרבות אמצעי פיקוח ובקרה שיתנהלו ע"י העירייה. רום בינוי מינימלי בהתייחס לסכנת הצפות.</p>	

6.12 רישום שטחים ציבוריים	6.12
<p>השטחים הציבוריים במבנה והשטחים הציבוריים במרתפי החנייה לתפעול המנהרה יועברו לרשות המקומית ויירשמו על שמה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע קירוי א'-כפי שסומן בתשריט, תחת "הנחיות מיוחדות".	הינו חלק אינטגרלי ביצוע המגדל בכללותו.
2	ביצוע קירוי ב'-כפי שסומן בתשריט, תחת סימון "הנחיות מיוחדות ב'" יוכלו להתממש גם לאחר הקמת המגדל	קירוי ב' יבוצע בד בבד עם ביצוע בפועל של מגרש תחנת הדלק וככל שיבוצע תכנון כזה. קירוי ב' הינו חלק מתכנית הכוללת של קירוי רחוב המעיין-המשך הקירוי יתבצע לעת השיקוע רחוב במעיין.

7.2 מימוש התכנית

במידה ובתוך 5 שנים מיום אישור התכנית כדין, לא יוצא היתר בנייה, תתכלה התכנית ועל המקרקעין יחולו

התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.
בסמכות וועדה מקומית יהיה ניתן להאריך את תוקפה של התכנית ב-5 שנים נוספת ובתנאי שהחלטה
להארכה תתקבל בתוך תקופת תוקפה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63



תכנון זמין
מונה הדפסה 63

נספח נלווה מספר 4: טבלאות הקצאה לתוכנית

תוכנית מספר: 506-0494815 שם התוכנית: מתחם ראשונים עורך התוכנית: מילוסלבסקי

אדריכלים: _____
 חתימות בעלי הקרקע: _____
 שם: יהודה ס.ב. בע"מ ח.פ. 511485633
 שם: נעמה מנשה ת.ד. 72743453 חתימה: _____

החלקים	חלק יחסי	מס' זהות	שם הבעלים	יעוד	שטח החלקה אחרי הפקעה במ"ר	שטח החלקה בשלמותה במ"ר	חלקה/מגרש	גוש	טבלת מצב מאושר
2/3	260	7274345	נעמה מנשה	אזור מגורים ג'	390	503	283	6128	
1/3	130	51148563-3	יהודה ס.ב. בע"מ						
2/3	318.6666	7274345	נעמה מנשה	אזור מגורים ג'	478	503	284		
1/3	159.3333	51148563-3	יהודה ס.ב. בע"מ						
2850/5000	433.77	7274345	נעמה מנשה	מגורים ג'	707	761	905		
2150/5000	327.23	51148563-3	יהודה ס.ב. בע"מ	שפ"פ	54				
					1629				
									סה"כ

א - אולם אולפן
 אולם אולפן
 אולם אולם



תאריך תחילת תחילת הבעלים	התימת הבעלים	מס' יחיד' מס'	חלקים ב-%	החלקים בעלות	חלק יחסי משטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	מספר ת.ז./ח.פ	שם הבעלים הרשום	יעוד הקרקע	שטח החלקה במ"ר	תא שטח	פרטי המגרשים המוקצים	
											גוש	סה"כ
		46	62.2%	0.622	804.24	7274345	נעמה חנשה	מגורים ומשרדים	1292.9905	100	6128	
19.11.2021		28	37.8%	0.378	488.75	51148563-3	יהודה ס.ב. בע"מ	(עם חזית מסחרית)				
		74	100%						1292.9905			

שטחי העירייה במבנה ומרתף החניה, שייךרשמו על שמם לעת רישום הבית המשותף במגרש:

שטחי העירייה במבנה: 2355 מ"ר (1875 מ"ר עיקרי+480 מ"ר שרות)
שטח העירייה במרתף: 400 מ"ר

מא - עלת אגרות
לא עלת אגרות
מלוא אגרות, מא
12.11.21

