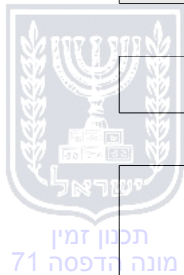


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0695189

רג/1813 - אבא הלל 17



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת גן

סוג תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/02/2024

לאשר את התוכנית

17/04/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/5000969049/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בדופן המזרחית של מתחם הבורסה, ברחוב אבא הלל 17 והחילוון 13-15. זו תכנית נקודתית המממשת את חזון מתחם הבורסה להתחדשות עירונית ומטרופולינית. התכנית מציעה להרוס 2 מבני תעסוקה קיימים ולהקים במקומם מגדל תעסוקה בן עד 45 קומות הכולל שטחים לצורכי ציבור, שטחי מסחר וחזית מסחרית בקומת הקרקע. התכנית קובעת איחוד חלקות בהסכמת הבעלים, הגדלת זכויות בניה, שינוי ייעוד קרקע ושימושים מותרים, קביעת הוראות בניה למגדל תעסוקה וקביעת זיקת הנאה למעבר רגלי. התכנית כוללת את המתחם המסומן כשלב ב' בשימור גן אברהם והאמפי. שימור הגן מהווה חלק מהוראות התכנית, כתועלת ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רג/1813 - אבא הלל 17
-----	------------------------	-----------	----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	506-0695189
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה 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	רמת גן
	קואורדינאטה X	181675
	קואורדינאטה Y	665900

1.5.2 תיאור מקום	גבולות התכנית:
	מצפון: חלקה 497 ו-496 בגוש 6109
	ממזרח: דרך אבא הלל
	מדרום: חלקה 405 בגוש 6109
	ממערב: רחוב החילוון

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
	19	דרך אבא הלל	רמת גן
	17א	דרך אבא הלל	רמת גן
		הבורסה	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
427	254, 257, 259	חלק	מוסדר	6109
74, 78, 247, 250, 257, 294, 309, 428-429, 649	69, 711-712, 714	חלק	מוסדר	6125

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רג/182	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/182 ממשיכות לחול.	1077			19/03/1964
רג/340	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רג/340 על שינוייה ממשיכות לחול.	2591	659		27/12/1979
תמא/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3. הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362		26/08/1976
רג/340 ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של רג/340 ג בתחומה של תכנית זו.	2651			14/08/1980
רג/340 ב/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של רג/340 ב/1 בתחומה של תכנית זו.	3507			10/12/1987
רג/340 ב/1/1	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של רג/340 ב/1 בתחומה של תכנית זו.	3820	648		26/11/1990
רג/838	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות רג/838 ממשיכות לחול.	4037	4484		03/09/1992
רג/340 ג/3	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של רג/340 ג/3 בתחומה של תכנית זו.	4047	55		08/10/1992
תמא/18/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/4. הוראות תכנית תמא/18/4 תחולנה על תכנית זו.	5568	4684		23/08/2006
רג/340 ג/31	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/31. הוראות תכנית רג/340 ג/31 תחולנה על תכנית זו.	6496	880		14/11/2012
רג/340 ג/25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רג/340 ג/25. הוראות תכנית רג/340	6528	2134		07/01/2013

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		ג/ 25 תחולנה על תכנית זו.				
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>506-0379776</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 506- 0379776. הוראות תכנית 506-0379776 תחולנה על תכנית זו.	10211	3664		16/02/2022
<u>תמא/ 12 / 1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010



תכנין זמין
מונה הדפסה 71



תכנין זמין
מונה הדפסה 71



תכנין זמין
מונה הדפסה 71

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מוטי כסיף			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	אבא הלל 17 - טבלת הקצאות	14: 53 07/03/2024	אסף רפאל לוי	07/03/2024	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר	11: 24 18/11/2021	ברני גטניו	18/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח	15: 20 07/03/2024	מוטי כסיף	07/03/2024	1	1: 500	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	14: 54 07/03/2024	עירד שרייבר	07/03/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	נספח פיתוח גן אברהם	15: 29 26/02/2024	מוטי כסיף	18/02/2024	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	נספח תשתיות תשריט: ניקוז	07: 31 18/03/2024	פלג נדיב	17/03/2024		1: 250	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות תשריט: ביוב	07: 30 18/03/2024	פלג נדיב	17/03/2024		1: 250	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות תשריט: מים	07: 30 18/03/2024	פלג נדיב	17/03/2024	1	1: 500	רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות מילולי: מים וביוב	07: 28 18/03/2024	פלג נדיב	17/03/2024	11		רקע	תשתיות
לא	נספח תשתיות מילולי ניקוז ומי נגר עילי	07: 29 18/03/2024	פלג נדיב	17/03/2024			רקע	תשתיות
לא		09: 53 11/03/2024	עמית טל	10/05/2022	29		רקע	סקר איכות קרקעות
לא		07: 28 18/03/2024	עמית טל	17/03/2024	29		רקע	איכות הסביבה
לא	התייחסות עורך הבקשה לעצים במגרש	17: 06 22/04/2020	מוטי כסיף	22/04/2020	1		רקע	שמירה על עצים בוגרים

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753579		merav- levi@ramat- gan.muni.il
	פרטי	דב שוורץ (1)			רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-7527707		agay@ador- am- law.co.il
	פרטי	יצחק שוורץ (2)			רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-7527707		
	פרטי	שרה שוורץ (3)			רמת גן			03-5752295		
	פרטי	(4)		אופק גבור 1 שותפות מוגבלת	באר שבע					
	פרטי			תדהר השקעות קומות הבורסה בע"מ	רעננה	התדהר	14	077-2710005		e_levi@ap- m-law.com
	פרטי	(3)		תכשיטי קרן אור 1972 בע"מ	רמת גן			03-5752295		

הערה למגיש התכנית:

- (1) הערה: ע"י מיופה כוח עו"ד חגי אדורם.
- (2) הערה: ע"י מיופי כוח לפי צו ירושה.
- (3) כתובת: ת.ד. 3031 רמת גן 5213001.
- (4) כתובת: שלושת בני עין חרוד 15, באר שבע, ת.ד. 6318, מיקוד 8416201.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דב שוורץ			רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-7527707		agay@adoram-law.co.il
פרטי	יצחק שוורץ			רמת גן	ז'בוטינסקי	33	03-7527707		
פרטי	שרה שוורץ			רמת גן	(1)		03-5752295		
פרטי			אופק גבור 1 שותפות מוגבלת	באר שבע	(2)				
פרטי			תדהר השקעות קומות הבורסה בע"מ	רעננה	התדהר	14	077-2710005		e_levi@apm-law.com
פרטי			תכשיטי קרן אור 1972 בע"מ	רמת גן	(1)		03-5752295		

(1) כתובת: ת.ד. 3031 רמת גן 5213001.

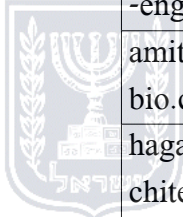
(2) כתובת: שלושת בני עין חרוד 15, באר שבע, ת.ד. 6318, מיקוד 8416201.

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	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	hagar@blk.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	datamap@datamap.com
שמאי מקרקעין	שמאי	אסף רפאל לוי	1019		רעננה	הגלבוע	8			assaf@levyap.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		irad@dgsh.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	פלג נדיב	44558090	מלון מהנדסים בע"מ	פתח תקוה	אפעל	6	03-9409400		office@malin- eng.com
	יועץ סביבתי	עמית טל		אמפיביו בע"מ	רמת אפעל	(1)		03-7369972		amit@amphi- bio.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	שחר צור	11626640	סטודיו צורא בע"מ	תל אביב- יפו	אבן גבירול	17	03-7743969		hagar@zurar- chitects.com

(1) כתובת: בית זיוה, רחוב היסמין 1, סמינר אפעל רמת גן, ת"ד 9108, מיקוד 52190.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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**

הריסת מבנים קיימים בדרך אבא הלל 17 (החילוון 13,15) והקמת מגדל תעסוקה בן עד 45 קומות בסה"כ, הכולל שטחי מסחר בקומת הקרקע ושטחים ציבוריים מעליה.
ובנוסף, קביעת תועלות ציבוריות (הוראות לשימור המתחם המסומן כשלב ב' בשימור גן אברהם והאמפי).

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 71

- א) שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשייה מיוחד לייעוד תעסוקה וקביעת זכויות בנייה להקמת מגדל תעסוקה בן עד 45 קומות הכולל שטחי ציבור מבונים ושימושים למסחר ומלונאות.
- ב) קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בחזית המגרש הפונה לרחוב אבא הלל ולאורך הדופן הצפונית של המגרש, בשטח מינימאלי של 450 מ"ר.
- ג) קביעת הוראות בינוי.
- ד) איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ה) קביעת הוראות לשימור המתחם המסומן כשלב ב' בשימור גן אברהם והאמפי, כתועלת ציבורית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1
דרך מאושרת	3, 2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	תעסוקה	1
בלוק עץ/עצים לשימור	תעסוקה	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	1
חזית מסחרית	תעסוקה	1
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	תעסוקה	1
ציר	דרך מאושרת	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור תעשייה מיוחד	1,998	13.90
דרך מאושרת	1,740.29	12.11
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,636	73.99
סה"כ	14,374.29	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,739.36	12.10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10,636.02	73.99
תעסוקה	1,999.26	13.91
סה"כ	14,374.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות, מחסנים, שטחים טכניים, מלתחות, מקלחות ושטחים נלווים לשימושים העיקריים.</p> <p>(ב) קומת הקרקע: מסחר ושטחים משותפים לטובת השימושים בבניין.</p> <p>(ג) יותרו מסחר ושטחי שירות ושטחים טכניים למסחר בקומת הקרקע, בקומות גלריה, ובקומה הראשונה שמעליה. בנוסף יותרו שימושי מסחר (לרבות מסעדות ובתי קפה) בקומות העליונות ועל גג המבנה.</p> <p>(ד) שטח עיקרי למסחר יקבע בהתאם למצוין בטבלה 5. תותר הגדלה של שטחי המסחר ע"ח שטחי תעסוקה.</p> <p>(ה) מעל למפלס הכניסה הקובעת: משרדים, מסחר, מלונאות, שטחים לצורכי ציבור לשימושים של קהילה, תרבות, חינוך ורווחה, שטחים טכניים ושימושים נלווים לשימושים העיקריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>(א) מס' הקומות לא יעלה על 45 קומות מעל לכניסה הקובעת. מניין הקומות יכלול: קומת קרקע הכוללת מפלס גלריה ומפלס טכני שלא ייחשבו במניין הקומות המותר + עד 43 קומות + קומה טכנית, ובתנאי שגובה הבניין לא יעלה על הגובה המקסימאלי הקבוע בטבלה 5.</p> <p>(ב) במסגרת סה"כ זכויות הבניה תותר הקמת מפלס גלריה בקומת הכניסה. מפלס הגלריה לא יחשב במניין הקומות הכולל של הבניין.</p> <p>(ג) תכסית המבנה לא תעלה על 60%, תוך יצירת נסיגה של המגדל מרחוב אבא הלל.</p> <p>(ד) תותר בניית עד 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת. תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>(ה) גובה קומות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 5 מ' נטו. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו. 3. גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' ברוטו. <p>(ו) עומק בתי הגידול עבור עצים מעל המרתפים לא יפחת מ-1.5 מ'.</p> <p>(ז) תותר קולונדה לאורך רחוב אבא הלל.</p> <p>(ח) בתחום החזית המסחרית ייקבע מסחר ושטחי שירות לשימוש המסחר כמסומן בתשריט, בהיקף שלא יפחת מהשטחים המצוינים בטבלה 5. מיקומם הסופי של שטחי המסחר תוך הפנייתם אל הרחובות הגובלים ייקבע לעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>תחוייב הפניית חזית מסחרית אל דרך אבא הלל באורך שלא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנה.</p> <p>(ט) חזיתות המסחר תהיינה פעילות כלפי הרחוב, לא יותרו חזיתות מסחר אטומות.</p> <p>(י) תכנון המרחב ציבורי יהיה נגיש, מעודד הליכה במפלס הרחוב ובצמוד לחזיתות הפעילות הפנימיות, במידה ויהיו.</p> <p>(יא) תתאפשר הקמת מלתחות ומקלחות (לרוכבי אופניים) בכמות שלא תפחת מיחידה אחת לכל 1,500 מ"ר עיקרי.</p> <p>(יב) השטח לצורכי ציבור ימוקם באחת מחמש הקומות הראשונות של המבנה ותוסדר גישה נפרדת אליו ככל הניתן. השימושים בשטח הציבורי יהיו לחינוך, תרבות, רווחה וקהילה. לא יותרו שימושים רגישים לפי תמ"א/18/4 על תיקוניה בתוך תחום רדיוס במרחק של 80 מ' מתחנת הדלק עד לפינויה.</p>

4.1	תעסוקה
	<p>יג) האיזור המסומן בקומת הקרקע של נספח הבינוי כאיזור תפעולי/איזור לאצירת אשפה יוצנע כלפי דרך אבא הלל באמצעות עיצוב חזיתות אחיד והמשכי ובאמצעות גדר בחלק שמחוץ לבניין.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח שילוב גינון בתכנון: א. גג הבניין יגונן בצמחיה מגוונת (כולל עצים) בשטח נטו שלא יפחת מ- 30% משטח היטל הבניין. תותר הצבת ריהוט רחוב ופרגולות, שלא על חשבון שטח הגינון. תובטח נגישות לגג המגונן לציבור המשתמשים בבניין. ב. חזיתות הבניין יחופו בצמחיה, בשטח שלא יפחת מ- 5% משטחי החזיתות. הצמחיה תותאם למיקום המיועד לה מבחינת אזור האקלים ומפנה החזית. ניתן יהיה להמיר גינון אנכי באופקי (כלומר במדרכי גינון אופקיים, בשטח שלא יפחת משטחי החזיתות הנ"ל). ג. במידה ותקבענה קומות ביניים פתוחות בחלקן, כגון קומות שירות, לוביים עליונים או כיו"ב, ידרש גם בהן גינון בהיקף משמעותי, בתיאום עם אגף התכנון.</p>
ג	<p>תנועה לא תותר כל חניה עילית לרכב פרטי, ובכלל זה גם רכב דו-גלגלי לסוגיו. הגישה לאופנועים לתת הקרקע תהיה ברמפת הכניסה לחניון התת קרקעי ולאופנים ברמפה או במעלית.</p>
ד	<p>זיקת הנאה א) בשטח המגרש שאינו בנוי במפלסי קומת הקרקע והרחוב תיקבע ותירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר הולכי רגל ולשהייתם, בשטח שלא יפחת מ-450 מ"ר. רוחב זיקת הנאה לא יפחת מ- 4 מ' לכיוון רחוב אבא הלל ומ- 10 מ' לכיוון צפון. ב) צורתה הסופית ומידותיה של זיקת הנאה ייקבעו בתכנית הפיתוח שתצורף לבקשה להיתר הבניה. שינוי בתצורת זיקת הנאה לא ייחשב סטייה מתכנית זו, בכפוף לכך שהשטח לא יפחת מהקבוע בתכנית ובלבד שתישמר זיקת הנאה לאורך הדופן המזרחית והצפונית של המגרש. ג) תחום זיקת הנאה יהיה פתוח לציבור בכל עת ללא מגבלה, יוסדר ברצף מפלסים עם השטחים הציבוריים בקצותיו, יוצל ויואר בהתאם לשעות ועוצמת תאורת הרחובות.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות מלונאות: 1. השימוש למלונאות יהיה בכפוף להוראות תמ"א/12/1. 2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה. 3. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז. 4. שטחים לשימוש משותף במלון כגון חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות לא יוצמדו ליחידות אירוח ספציפיות. 5. שימוש למלונאות יותר רק באגפים שלמים, שלהם תובטח גישה נפרדת.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	השימושים בדרך יהיו על פי חוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות, הצללה והסדרים לאופנים.
	הוראות

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.3
שימושים	4.3.1
הוראות	4.3.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)					1967.47	39310			11838	27472	1	תעסוקה	תעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)					32.53	650			150	500	1	מסחר	תעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)					160.01	3197			959	2238	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה		
(1)	(1)	(1)	(1)	6 (4)	45 (3)	200	60 (2)	2670	53347	10070	120	12947	30210	1998	1	>סך הכל	תעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
1998	1	תעסוקה	תעסוקה
	1	מסחר	תעסוקה
	1	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
1998	1	<סך הכל>	תעסוקה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט. קווי בנין למרתפים יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש, בתנאי שהתכנית תתקרקעית לא תעלה על 85%.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תכנית המבנה לא תעלה על 60% בהתאם להוראות תכנית מתאר הבורסה תוך יצירת נסיגה של המגדל מרחוב אבא הלל, למעט קומת הקרקע בתכנית גבוהה יותר, במסגרת קווי הבניין. תכנית תתקרקעית לא תעלה על 85%, באופן שיוותרו 15% פנויים בתת הקרקע.
- (3) מניין הקומות יכלול: קומת קרקע הכוללת מפלס גלריה ומפלס טכני שלא ייחשבו במניין הקומות המותר + עד 43 קומות + קומה טכנית.
- (4) תותר תוספת קומות ושטחי שירות תתקרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 71



תכנון זמין
מונה הדפסה 71

6. הוראות נוספות

<p>6.1 סטיה ניכרת</p> <p>המרת שטחי מסחר לשטחי תעסוקה תהווה סטייה ניכרת לתוכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>(א) תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לאזור א' עם מתע"ן פועל, ויהיה בתקן המקסימלי שיינתן בתחום המגרש. תותר הוספת קומות מרתף ושטחי שירות בהתאם לשם עמידה בדרישות החניה.</p> <p>(ב) יותר להצמיד למשתמשי הבניין עד 10% ממקומות החניה. יתרת מקומות החניה ינוהלו וישמשו כחניון ציבורי ולא ניתן יהיה להצמידם לכל משתמש.</p> <p>(ג) שעות הפעילות של החניון הציבורי יקבעו בהיתר הבניה.</p> <p>(ד) תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיו ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה וייקבע כתקן מינימלי. חנית אופנועים תותר בקומות המרתף התת קרקעיות.</p> <p>(ה) מספר מקומות החניה עבור שימושים ציבוריים לא יפחת מ- 1:100 (לפי שטח במ"ר), ע"פ השימוש הציבורי שיקבע בבניין.</p> <p>(ו) הכניסה למרתפי החניה תהיה מרחוב החילוון בלבד, לא תותר כניסה למגרש מרחוב אבא הלל.</p> <p>(ז) החניה לרכב פרטי תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע בלבד. כניסה לחניונים לא תתחיל בתחום המיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופנים/זיקת הנאה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיתוח ונוף</p> <p>(א) השטחים הפתוחים לשימוש הציבור במפלס הקרקע ישמשו עבור מעברים, שהות ופנאי של מועסקים ומבקרים במתחם כגון: מקומות ישיבה, מקומות מפגש, עבודה בחוץ וכו'.</p> <p>(ב) השטחים הפתוחים לשימוש הציבור יתוכננו בממשק עם שימושים מסחריים בבניין. עד כ 1/3 מהשטח יותר להוצאת כיסאות ושולחנות של בית אוכל ללא חיץ פיזי, למעט סגירה עונתית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. תכסית הבנייה התת קרקעית לא תעלה על 85% משטח המגרש, באופן שיוותרו 15% פנויים על ובתת הקרקע, לצורך חילחול והחדרת מי נגר.</p> <p>ב. בתחום התכנית ינוהל 50% מנפח הגשם היממתי בתקופת חזרה של 1:50 שנה. לא תותר הקטנת תכסית גם בהינתן פתרונות חלופיים לניהול הנגר ולהחדרתו לתת הקרקע.</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נספח ניהול נגר הנדסי מפורט משולב בפיתוח, במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד ניהול הנפחי לניהול נגר. - פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה ומרחק מיסודות מבנים. - הצגת פרוטוקול תפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגרתכנון ניהול הנגר יעשה לאור הנחיות תמ"א 1 בכל הקשור להחדרה באזור חשוד בזיהום. - קריטריוני התכנון למניעת הצפות יתבססו על ההנחיות תמ"א 1 תוך שימוש משולב באמצעי תיעול, אמצעי ניהול נגר ותכנון גובה הבינוי ומפלסי הקרקע. ג. לאחר מימוש מלוא אמצעי ניהול הנגר, יעדי הספיקה היוצאת מכל אחד מהמוצאים אל המערכת העירונית לא יעלה על מחצית מכמות המשקעים באירוע בהסתברות 20% שמשכו 60 דקות, או בהתאם להנחיות הועדה המקומית. 	<p>6.4</p>

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.5</p>
<p>תחנת השנאה תרוחק לפחות 5 מ' מאזורי שהייה קבועה של בני אדם. ככל שמתוכננת תחנת השנאה יש למקמה בתת-הקרקע.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>(א) הבנייה תהיה עפ"י התקן לבנייה ירוקה. (ב) גג הבניין יכלול מתקנים פוטו-וולטאים לייצור אנרגיה לצרכים שונים של הבניין. ההתקנה תבוצע ע"פ הרגולציה המחייבת בעת הוצאת היתר בניה. ניתן לתכנן את הצבת המתקנים חלקית לשימושים אחרים, כגון- אמצעי הצללה לאזורי ישיבה, בשילוב עם צמחיה וכד'. (ג) בקשה להיתר הכוללת מקומות חנייה לרכב פרטי תכלול הכנה לעמדות טעינה לרכב חשמלי עבור כל מקומות החנייה הכלולים בה.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.7</p>
<p>(א) היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית להסדרים טכניים והסדרי בטיחות. (ב) אישור להקמת עגורנים ומנופים ינתן לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.8</p>
<p>(א) אישור חו"ד אקלימית ע"י הגורמים המוסמכים לנושא זה. ממצאים והמלצות של חוות הדעת יוטמעו בהיתר הבניה. (ב) בתנאי ההיתר יקבעו שעות פעילות החניון ע"פ דרישת הועדה המקומית, וזאת ע"מ לשרת את המסחר ושימושים נוספים אשר יהיו מעבר לשעות הפעילות של המשרדים. (ג) היתר הבנייה יכלול הוראות לעיצוב המבנה. (ד) אוורור יתוכנן ויבוצע עד לגג הבניין בלבד. (ה) היתר הבנייה יכלול הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית. (ו) תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת נספח לניהול אנרגיה אשר יפרט אמצעים להתייעלות בצריכת אדריכליות זה הנחיות ובכלל מתחדשים, ממקורות ייצור אנרגיה ולמקסום אנרגיה לשילוב יעיל של מערכות פוטו-וולטאיות בגגות ובחזיתות, ולמניעת הסתרתן מקרינת השמש. (ז) להיתר הבנייה יצורף נספח פיתוח אשר יכלול את פיתוח המרחב הציבורי ובכלל זה נטיעות, שביל אופניים, מדרכות פנויות ממכשולים ברוחב שלא יפחת מ-2 מ', בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית. (ח) תנאי להגשת בקשה להיתר הריסה/חפירה/בניה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. 1. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזהמות, ייקבע בהיתר הבניה, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. 2. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית. (ט) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת מסמכים סביבתיים בהיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, גזי קרקע וקרינה סביבתית וקבלת אישור הגורמים המוסמכים לנושא זה. (י) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פתרון חלחול וניקוז מי גשם בתיאום עם הגורמים המוסמכים, לאור מיקומו של שטח הפרויקט באזור המוגדר כ"אזור רגיש להחדרת מי תהום" בהתאם לתמ"א/1.</p>	



6.8

תנאים בהליך הרישוי

יא) תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי, יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א/12/1.

יב) תנאי למתן היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ופרוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהתנאים בהיתר הבנייה.

יג) פתרון פינוי האשפה יקבע בהיתר הבנייה, וככל הניתן בתת הקרקע.

יד) שימור המתחם המסומן כשלב ב' בשימור גן אברהם והאמפי:

1. תנאי להגשת היתר בניה למגדל התעסוקה יהיה אישור הוועדה המקומית בהתאם להמלצת וועדת השימור לנספח שימור ומפרט ביצוע על בסיס נספח הרקע.

2. תנאי למתן היתר בניה לזכויות הנוספות במגדל התעסוקה באבא הלל, מעבר לרח"ק הבסיסי, יהיה הבטחת ביצוע השימור בהתאם לנספח השימור. תנאי לאכלוס לזכויות הנוספות השלמת שימור האמפי והתחלת ביצוע שלב ב'.

טו) מיקומו הסופי של האזור התפעולי ייקבע בהיתר הבנייה.

טז) תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת רישום השטח הציבורי.

יז) רישום תצ"ר יהיה על פי החוק.

6.9

רישום שטחים ציבוריים

א. השטחים המבונים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור, יועברו לרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

ב. השטחים המבונים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.

6.10

זיקת הנאה

א. תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט, או על פי התנאים שבסעיף 4.1.2 ד' לתכנית זו.

ב. שטח זה מיועד לאפשר מעבר חופשי הולכי רגל ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

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

תוקף התכנית הוא ל-7 שנים מיום אישורה כדין. במידה ולא יוצא היתר בנייה בתוך תקופה זו התכנית תתכלה ועל המקרקעין יחולו התכניות התקפות ערב אישורה של תכנית זו. בסמכות הוועדה המקומית ניתן יהיה להאריך את תוקפה של התכנית ב-3 שנים נוספות, בתנאי שהבקשה להארכה תוגש בתוך תקופה זו.