

1.7.93
תכנית מוקדמת מס' 10

727ת

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מס' רג/942

שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/293/א', רג/293/ב', רג/293/ג' ולתכנית מפורטת מס' רג/792/א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' רג/942, שינוי לתכנית מפורטת מס' רג/293/א', רג/293/ב', רג/293/ג' ולתכנית מפורטת רג/792/א'.

2. תהליך התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצודף אליה (להלן התשריט).

3. תשריט התכנית:

התשריט המצודף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:1250 והנושא את אותו השם + נספח הבינוי והתחבורה הערוכים בק.מ. 1:500 יהיו חלקים בלתי נפרדים מתכנית זו בכל העניינים הבלולים בתכנית זו.

4. מקום התכנית:

מרחב: תל-אביב
נפה: תל-אביב - יטו
עיר: רמת-גן
גוש: 6109
מגרשים: מגרשים מס' I, II, ב', לפי רג/293/א',
מגרשים A, B, C לפי רג/293/ב' רג/293/ג'.
מגרש מס' 5 זמני לפי רג/792/א'.

חלק מרח' בצלאל
חלק מרח' אבא הלל סיכור
חלק מרח' היצירה.

5. שטח התכנית:

כ-35,000 מ"ר.

6. ייחוס המגיש התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, "אמד" - חברה לפיתוח נבטי דלא ניידי ה"מ, חברה לנכסים ולבנין בע"מ, עיריית רמת-גן, אביב נשות' חב' קבלנית לעבודות ציבוריות ועבודות בנין בע"מ.

7. עורך התכנית:

חולקת תכנית עיר - אגף ההנדסה עיריית רמת-גן.

8. בעלי הקרקע:

אמד חברה לפיתוח נכסי דלא ניידי בע"מ, גד חברה לבנין בע"מ, עיריית רמת-גן, אביב ושו"ת תב' קבלנית לעבודות איבודיות ועבודות בנין בע"מ.

9. משרת התכנית:

א.איחוד מגרש זמני A לפי רג/293/ב' עם מגרש זמני C לפי רג/293/ב' למגרש חדש שמספרו CA בנין מס' 3 עליו יותר בנית בנין בן 17 קומות בשטח רצפות כולל לשימושים עיקריים 13,505 מ"ר מתוכם 2,500 מ"ר מסחר ו-11,005 מ"ר למשרדים.

ב.קביעת תכנית בנין במגורף בתשריט הבינוי.

10. שינוי התכנית הראשית ואופי הבינוי:

התכניות רג/293/א', רג/293/ב' רג/293/ג' ורג/292 (להלן התכניות הראשיות) תשונה על-ידי:

א.קביעת שינוי בינוי.

ב.סה"כ שטח המשרדים והמסחר בתחום התכנית לא יעלה על 74,075 מ"ר, סה"כ השטח המסחרי הקיים והמוצע בתכנית לא יעלה על 8470 מ"ר, כולל גלריות.

ג.זכויות הבניה במגרשים יהיו כדלקמן:

1. במגרש מס' 2 בנין מס' 2 יותר זכויות הבניה עפ"י התכנית המאושרת מס' רג/292 הן לגבי שטחי בניה והן לגבי מס' הקומות, זהויוני: 8511 מ"ר *מס' 292, ef* גובה הבנין: 12 קומות מעל קומה מסחרית כפולה + קומת מכונות על הגג.

2. במגרש מס' CA בנין מס' 3:

שטח למסחר - 2500 מ"ר
שטח למשרדים - 11005 מ"ר
גובה הבנין - 17 קומות

באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להגדיר 1000 מ"ר ממסחר למשרדים. המרת השטחים כאמור לא תשנה ההוראות בדבר המרווחים ומספר הקומות המותר. אם יתעורר הצורך להגביה הבנין ב-2 קומות תשקול הועדה המקומית את הבקשה במסגרת הליך של הקלה.

3. במגרש מס' I (בנין מס' 5 קיים) בהתאם לזכויות והוראות התכנית רג/293/א' על כל תיקוניה.

ד.הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית בנין תת קרקעי מתחת למדרבות, וזאת בנין הכניסה גובה למעבר שרותים הנדסיים לפי דרישתו של מהנדס-היעוד, ובהתאמה עם מערכת הדרכים באזור וכן תהיה רשאית לאשר חניונים במפלסים 12, 15, 18 במנאי שפירה על עיצוב החזית לרח' אבא-הלל. המלצתה מתחת למדרבה חדשים בחלקה נפרדת שיעודה פתוח, הבעלות בחלקה זו עומים על שם בעלי המבנה הכולל, שהחניון מהווה חלק ממנו. פני החלקה יוחסרו לצמיתות לתקופה של 999 שנים לעיריית רמת-גן בלא תמורה, במנאי חנייה שי קנו לעיריית רמת-גן זכות לנהוג בשטח המוחזק מנהג בעלים לכל דבר וענין בלא שתזדקק להסכמת הבעלים. המנאי הקדמי המותר אינו נושא זכויות. ההעיונים האדריכלטוני של הבנינים לרבות גימור הבנינים יתואם עם דה"ע, יממה-ה-העיר.

ז. המעבדים הציובוריים לא יהיו לשימוש מסחרי.
 ח. נוסחון הבינוי והתחבורה יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ט. בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר שינויים בתכנית הבינוי ובלבד שעקרונות התכנון, הככר, המעבדים אלה והמעבדים בין הבינויים ישמרו ברובתם המלא כפי שמוצג בתכנית הבינוי.

ס. ניתן יהיה לעשות שינויים פנימיים בתוך המעטפת המאושרת ע"י הוספת ו/או גרועת שטחים בין הקומות במסגרת השטחים המאושרים ללא שינוי בגובה ובקונטור המבנים.

יא. הכיכרות המופיעות בתשריט ישמשו למעבר להולכי רגל אל החלקות הגובלות ללא הגבלה. תאסר הקמת גדרות בין החצרות.

11. הסכמת מוסדות:

יש לקבל הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית לגבי גובה הבינויים, מכבי אש לשידורי כיבוי אש ומדידות המנוסה, מחלקת תברואה לגבי שידורי אשפה, הרשות המוסמכת הג"א לגבי שידורי המקלטים, **לשני חוגי הארץ א.י.א.**

12. חניה:

א. אישור הסדר התנועה והגישות יהיה על ידי עיריית רמת-גן ומשרד התחבורה. ב. שידורי החניה, הפריקה והטעינה באישור מהגרט-העיר.
 ג. תרשם זכות מעביד הדידות בין כל המגרשים שבתכנית הגובלים בהביש הטבעת לשם כניסת רכב לחניונים פריקה וטעינה ע"י תשריט חניה שיאושר ע"י משרד התחבורה.
 ד. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן משרד התחבורה ו/או עיריית רמת-גן הגבירה ביותר בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן יהיה להוסיף קומת חניה נוספת מת-קרקעית בהתאם לשעיף 10. **ד.י.א.**

ה. החניית למסחר תהייה פתוחה לציבור הרחב ותאסר הצמדת חניות אלה לבעלי המשרדים או בעלי שטחי המסחר.

13. מס השבחה:

מס השבחה ייגבה בחוק.

14. שלבי הביצוע:

א. התכנית תבוצע תוך 10 שנים.

ב. יח' בצלאל ברחבו המלא וכביש הטבעת הפנימי יבוצעו בשלב ראשון בד בבד עם בנית הבנין הראשון לפי תכנית זו. בעת ביצוע עבודות הבניה והסלילה יש להבטיח אישה חפשית לבנונים ע"י סלילת כבישים זמניים חליפיים.

ג. תנאי היתר בניה למגדש מס' 2 יהיה הקמת הגשר להולכי רגל מעל רח' בצלאל ע"י בעלי הקרקע, פרופורציונית לזכויות הבניה.
 עם הקמת הבנין שבמגדש א' ייבנה גשר מהבנין מעל רח' אבא הלל על חשבון בעלי הקרקע, פרופורציונית לזכויות הבניה.
 לא ינתן היתר בניה לשטח המוצע בתכנית אלא דק לאחר שתוגש ותאושר תכנית הפיקוח ועמליל את כל המרחם המסומן בתכנית הבינוי עד אבן השפה של הכביש, פניו הגעריים להולכי רגל אחד מעל רח' בצלאל והשני מעל רח' אבא הלל סילבר. חייב זרף היצירה בהתאם לנספח הבינוי והתחבורה ע"י בעלי הקרקע פרופורציונאלית לזכויות הבניה.

מצב קיים לפי ת.ב.ע. רג/293/א', רג/293/ב', רג/792

ת.ב.ע.	מס' מגדש	שטח מגדש במ"ר עפ"י מנת לצרכי דישום	מס' קומות	מס' בנין	משרדים	מסחר	סה"כ מסחר + משרדים
293 ב'	II ב'	2,126	1+17 מסחר	1	11,583	919	12,502
293 ב'	C	1,417	1+11 מסחר	2	6,675	607	7,282
293 ב'	A	2,411	1+11 מסחר	3	5,705	518	6,223
293 ב'	B	3,386	1+14 מסחר	4	11,474	1,232	12,706
293 א'	I	9,006	1+32 מסחר	5	26,032	819	26,851
792	5	3,050	1+12 מסחר	5	7,660	851	8,511
סה"כ		21,396		סה"כ	69,129	4,946	74,075

מצב חדש

מס' מגדש	שטח מגדש במ"ר	מס' קומות	מס' בנין	משרדים	מסחר	סה"כ
II ב'	2,126	1+17 מסחר	1	11,583	919	12,502
CA	3,828	17	3	11,005	2,500	13,505
B	3,386	1+14 מסחר	4	11,474	1,232	12,706
I	9,006	1+32 טבנית	5	26,032	819	26,851
5	3,050	1+12 מסחר	2	7,660	851	8,511
סה"כ	21,396		סה"כ	67,754	6,321	74,075

1. המשרדים בשטחי המסחר לא יכללו בתשוב אחוזי הבניה.

2. בניינים במגדשים II ב' (בנין מס' 1), B (בנין מס' 4), I (בנין מס' 5) קיימים ונבונים בהתאם לתכניות רג/293/א' ורג/293/ב' שבתוקף.

אס"ב שטח בנייה עפ"י תכנית רג/792

