

מס' 293/א

מרחב תכנון מקומי - רמת-גן

הכנית מס' ר"ג/293/א

שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/293

1. שם התכנית:
מכנית זו תקרא תכנית מס' ר"ג/293/א, שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/293.
2. תחולת התכנית:
הכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה. (להלן - התשריט).
3. תשריט התכנית:
התשריט המצורף לתכנית זו והערור בק.מ. 1:1250 והנושא את אותו השם + נספח הבינוי הערוך בק.מ. 1:500 יהווה חלק בלתי-נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.
4. מקום התכנית:

מחוז:	תל-אביב
נפה:	תל-אביב-יפן
עיר:	רמת-גן
גוש:	6109 חלקות 77, 126, 167, 170 - 174, 177 - 194, 260, 262, 264, 266, 273, 269, 271, 274, 275 וחלקי חלקות 18, 19, 20, 22, 83, 125, 212 - 217, 233, 243, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000
5. שטח התכנית:
64,400 מ"ר.
6. ירוז ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לחכנון ולבניה רמת-גן.
7. עורך התכנית:
א. גבירצמן מתכננים בע"מ.
8. בעלי הקרקע:
חברה לנכסים ולבנין בע"מ
"אמדי" חברה לפתוח נכסי דלא-ביידי בע"מ
גד חברה לבנין בע"מ
שונים
9. מטרת התכנית:
מטרת התכנית היא:
 - (א) להעביר זכויות בניה (5,000 מ"ר) מבנין מס' 3 לבנין מס' 1 בתתאם למסומן בתשריט ובטבלאות המצורפות אליו.
 - (ב) איחוד כניבים מס' 5 ו-7 לבנין מס' 5.



(ג) לשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מסי ר"ג/293, אשר הודעה בדבר מתן חוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 2280 מיום 23.12.76 (להלן - התכנית הראשית).

10. שינוי התכנית הראשית ואופי הבינוי:

התכנית הראשית תשונה על-ידי:

- (א) קביעת שינוי בינוי.
- (ב) התרת הקפת בנין מסי 3 במגרש מסי ג' II בשטח 6,223.68 מ"ר בגובה 11 קומות + קומת מסחרית.
- (ג) התרת הקפת בנין מסי 1 במגרש מסי ב' III בשטח 12,902.24 מ"ר בגובה 17 קומות + קומת מסחרית.
- (ד) התרת הקפת בנין מסי 5 במגרש מסי י' II בשטח 26,851.00 מ"ר בגובה 32 קומות + קומת מסחרית.
- (ה) התרת בליטת חניוח ומקלט מתחת למדרכה לכוון רח' ז'בוטינסקי כמי שמסומן בהתן. קלוקה זו תרשם כחלקם נפרדת, שייעודה פרטי תחנה הבעלות בחלקה זו תרשם על-שם בעלי המבנה הגובל שחביון מחוזות חלק ממנו. פני החלקה יוחכרו לצמיתות, לתקופה של 999 שנה. לעזרת רמת-גן, בלא כל תמורה, בתנאי חכירה שיקנו לעזרת רמת-גן זכות לנהוג בשטח המוחזק מנהג בעלים לכל דבר וענין בלא שהיזקק להקמת תעלים. בעלי החלקה יתנו רשאים לבנות, בשטח שמתחת לפני החניוח ומקלט כחלק מהבנין הגובל ולא יהיו זכאים לכל זכויות בניה שהן בגין חלקה זו.

הוספה בסוף טעיפי תשנות התכנית הראשית כדלקמן:

"למרות כל האמור לעיל יהיה חכנון השטחים ויעודיהם בשטח התכנית המפורטת מסי ר"ג/293/א' בהתאם למפורט בה".

11. הסכמת מוסדות:

יש לקבל הסכמת משרד הבטחון ואגף התעופה האזרחית לגבי גובה הבנינים, מכבי אש לסידורי כיבוי אש, מחלקת חברואה לגבי סידורי אספה, הרשות המוסמכת הגי"א לגבי סידורי המקלטים ומדרגות המנוסה.

12. חנייה:

- (א) סידורי החניה, הפריקה והטעינה - באישור מהנדס העיר ומשרד התמבורה. היתרי הבניה יהיו באישור משרד התמבורה.
- (ב) כל מקומות החניה תדרושים, על-פי התקן שלהלן, יהיו בתחום מגרשו של כל בנין ובניו.
- (ג) תקן החניה הוא:
 - למסחר:
 - מקום חניה רכב רק לכל 30 מ"ר שטח רצפת מסחר ברוטו ובנוסף לכך מקום חניה אחד למשאית עבור פריקה וטעינה לכל 300 מ"ר שטח רצפת מסחר ברוטו.
 - 2. למשרדי אשנב (בבט, דאר וכד') - 1 : 30 מ"ר ברוטו.
 - 3. למשרדים אחרים - 1 : 40 מ"ר ברוטו.
- (ד) לא תהיה גישה למרחפי הניה שבתחום התכנית, אלא מתוך כניש השרות הפנימי (הטבעה).

יקבעו מרחפי חניה בסרדים לכל בנין ובנין, כך גם מפלט מרחף החניה והנגישות אלינו מכביש השרות.

(ה) +

עם הקמת מרחף חניה, או כל מרחף אחר, יוקמו קירות מגן בהתאם למצב הטופוגרפי בין המרחפים ובין המרחף לדרכים עירוניות.

(ו) +

רוחב דרך השרות יהיה 16 מ' לפי החתך הבא: 2 מ' מדרכות בשני הצדדים, 2.5 מ' מפרצי טעינה ופריקה מקבילה בשני הצדדים, 7 מ' לשני נתיבי נסיעה כביש אספלט (מסעה).

(ז) +

כל בקשה להיתר בניה בשלב א' בחחום התכנית מצריך אישור משרד התחבורה לגבי הסדר הצמתים היצירה - בצלאל, ובצלאל - דרך השרות (מזרח).

(ח)

חאטר חניה לאורך דרך השרות (בטבעת) פרט למטרות פריקה וטעינה.

(ט)

רוחב רמפות הכניסה והיציאה מדרך השרות (הטבעת) לכל בנין ובנין יהיה לפחות 6.40 מ' (כולל מפרדה של 0.3 מ'). רמפת כניסה ויציאה עשויה לשמש ליתר מאשר בנין אחד, הוראה זו אינה חלה על שלב ביצוע א' שבו מתן היתר הבניה יצריך אישור מפורט של משרד התחבורה.

(י)

רום החלל מעל כביש הטבעת בין מפלט האספלט לבין חניקתה שמעליו לא יקטן מ-5 מ' לצורך הבטחת מעבר רכב שרות.

(יא)

13. מס השבחה:

תכנית זו חתיה כפופה להיטל מס השבחה בהתאם לטעיף 270 לחוק התכנון והבניה, חש"ב - 1969, כפי שיוטלו על-ידי הועדה המקומית.

14. שלבי ביצוע:

(א) הקמת כל בנין ובנין בתחום התכנית יהווה שלב ביצוע.

(ב) בשלב א' יבנה בנין מס' 1.

(ג) בשלב א' יסלל חלקו המזרחי (וימשיך לבנינים 2, 3, 4, 5), של כביש הטבעת ממפלט רחוב בצלאל בלבד ללא חלקיו הדרומיים של כביש הטבעת מעליו ומתחתיו.

(ד) בשלב א' יוסדר חיכוך צומת בצלאל - היצירה בצלאל-דרך השרות (מזרח) על-ידי מקימי שלב א', וכן דרך שרות זמנית צפון-דרום ברוחב 7 מ' ועל-פי אישור משרד התחבורה.

(ה) שלב ב' יהיה השלב בו יוקם בנין נוסף (או יותר מבנין נוסף כזו זמנית), מתוך כל שאר המבנים המתוכננים בתכנית, וכן הלאה - (ראה טעיף קטן א' לעיל).

(ו) בעת ביצוע עבודות הבניה - בשלבים הבאים - בבנינים מס' 2 ו/או 3 ו/או 4 ו/או 5 לפי הענין והמקרה ימצא הסדר למיו לא החטם הגישה החופשית לבנין מס' 1 וזאת על-ידי סלילה כבישים זמניים אחרים. הוא הדין בשלב ביצוע ג' לגבי שלבי ביצוע א' ו-ב' וכן הלאה.

(ז) הנגישות לכל מבנה ואי חסימת הדרך לשלב הביצוע הקודם מטופל במסגרת הטיפול בבקשה להיתר בניה.

(ח) כביש הטבעת יהיה כביש פרטי בצללות החלקה בה הוא עובר ותרשם זיקת הנאה לציבור למעבר כלי רכב.

(ט) כביש הטבעת יבנה, בכל שלב ביצוע, פרט לשלב א', על כל חלקיו (הקרה מעל וחניונים מתחת).

(י) התכנית תבוצע תוך עשר שנים.

על תכנית זו תחולנה תקנות התכנית הראשית, במידה ויהיה נידוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

הרשות להגנת המים
מחלקת מהנדסי המים

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית:

א. גבירצמן מתכננים בע"מ

מ.ק. התכנון והצגה תשכ"ח 1968
מחוז פלמתיח

גורחב תכנון מקומי
מס' 10 א א

תוכנית מתאר/פפורטת מס' 293 א

ועדה המחוזית בשיבתה מס' 377

מס' 142,87 החלטה לנהל/תוקף

מס' 1658

מס' 1658

ועדה המקומית לתכנון ולבניה -- רמת גן

תכנון מס' ר"צ/293, תכנית מוקדמת מס' 293/א

בחומא לחלסת הועדה בשיבתה מס' 139 מיום 21.9.81

מוקנת כחלסת הועדה המחוזית בשיבתה מס' מיום 2.72 - 377

ובשיבתה מס' מיום 2.72 - 377

מס' 293 א

מס' 293 א

מס' 293 א