

תאריך: 30.5.2018

מספר: 506-0379776

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת גן

א.נ.,

הנדון: תכנית - 506-0379776 : רג/1800- תכנית מתאר למתחם הבורסה

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 861 מיום 28.5.2018 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

הוועדה המקומית רמת גן מקדמת תכנית מתאר לבורסה אשר מטרתה לקבוע מדיניות וכלים להתחדשות המתחם המשלב בתוכו בנינים ומגדלים חדשים לצד מבנים ותיקים עם תמהיל שימושים של משרדים, מסחר, מגורים, מלונאות, מעונות סטודנטים ושטחי ציבור. אזור הבורסה מוגדר בתכנית המתאר המחוזית תממ/5 כאזור מע"ר מטרופוליני וככזה, התכנית מציעה להעצים בו את זכויות הבנייה לתעסוקה תוך הוראות לשיפור ושדרוג המרחב הציבורי והפיכתו לאזור מזמין להולך רגל וידידותי למשתמש לצד חזיתות מסחריות שוקקות במגמה לעודד את הפעילות המסחרית במתחם מעבר לשעות העבודה. שילוב של רשת שבילי אופניים בתוך המתחם וצירי הולכי רגל המוצעים בתכנית יחברו את המתחם לסביבתו ולתחנות הסעת המונים וייצרו נגישות מיטבית אליו תוך עידוד לשימוש בתחבורה ציבורית.

הוחלט:

הוועדה רואה את התכנית כתכנית כוללנית למתחם הבורסה עפ"י סעיף 62 א(ג) לחוק התו"ב. בהתאם לכך, יבדק ע"י לשכת התכנון האם כל הרכיבים הנדרשים עפ"י הוראות החוק כלולים בתכנית, וככל שיחסר רכיב שלא עולה מההחלטה, הדבר יובא לדיון בפני הוועדה.

לפיכך, מחליטה הוועדה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. היקפי בניה, שימושים ומס' יח"ד:

- א. סל זכויות הבנייה יהיה 3.7 מיליון מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הכוללים שטחים בנויים בפועל, ושטחים עפ"י תכניות מאושרות.
- ב. סך יח"ד לא יעלה על 1,750 כולל יח"ד קיימות וכולל פינוי בינוי במתחם D. בנוסף, 1,500 חדרי מלון, 400 יחידות מגורים מיוחדות ו- 1,000 מיטות במעונות סטודנטים. לגבי שימושים אלו, התכניות המפורטות יכללו הוראות בדבר בעלות אחודה וניהול אחיד, ולגבי השימוש המלונאי, תתווסף גם הוראה כי השימוש יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.

ג. בתחום התכנית יוגדרו שלושה מתחמים לתכנון שיפורטו להלן, אשר תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחומם יהיה אישור תכנית אב או תכנית מפורטת לכל המתחם:

(1) המתחם שבין רחוב ז'בוטינסקי מדרום, נתיבי איילון ממערב, תובל והיצירה מצפון ואבא הלל ממזרח.

(2) המתחם שמדרום לרחוב ביאליק ולכל אורכו.

(3) המתחם שצמוד דופן לרחוב אבא הלל ממערב.

ד. היקפי הבנייה והשימושים יהיו עפ"י חלוקה ל-4 מתחמים:

(1) מתחם A:

• זכויות הבניה:

במגרשים ששטחם פחות מ-1.5 דונם:

זכויות בניה בסיסיות – עד 600% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 6).

זכויות בנייה מירביות – עד 1200% שטחים עיקריים ושטחי שירות, בתנאי תועלות ציבוריות (רח"ק 12).

במגרשים ששטחם 1.5 דונם או יותר:

זכויות בנייה בסיסיות – עד 1200% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 12).

זכויות בנייה מירביות – עד 2000% שטחים עיקריים ושטחי שירות, בתנאי תועלות ציבוריות (רח"ק 20).

במגרשים ששטחם 5 דונם או יותר:

זכויות בנייה בסיסיות – עד 1500% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 15).

זכויות בנייה מירביות – עד 3000% שטחים עיקריים ושטחי שירות, בתנאי תועלות ציבוריות (רח"ק 30).

• מספר הקומות: לא יעלה על 60 קומות.

• גובה קומה טיפוסית:

משרדים - 3.8 מ' ברוטו.

מגורים – 3.2 מ' ברוטו.

מסחר (בק"ק) – עד 6 מ' ברוטו לרבות גלריה.

• שימושים:

משרדים, מסחר, מלונאות, שטחי ציבור, מלאכה ותעסוקה ובלבד שעומדים

בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי משרדים.

בקומת הקרקע יחוייב שימוש מסחרי והפנייתו לרחוב.

• האזור מוגדר כאזור מקבל זכויות, שלגביו ניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי סעיף

20א לתמא/38 או לצורך מימוש שימור מבנים, ככל שיוגדר בתכנית שימור.

(2) מתחם B:

- זכויות הבניה:
במגרשים ששטחם פחות מ- 1.5 דונם:
זכויות בנייה בסיסיות – עד 500% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 5).
זכויות בנייה מירביות – עד 1000% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 10),
בתנאי תועלות ציבוריות.
במגרשים ששטחם 1.5 דונם או יותר:
זכויות בנייה בסיסיות – עד 800% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 8).
זכויות בנייה מירביות – עד 1500% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 15),
בתנאי תועלות ציבוריות.
- מס' קומות: 15 עד 20 קומות לזכויות הבנייה הבסיסיות.
16-35 קומות לזכויות הבנייה המירביות
- גובה קומה טיפוסית:
משרדים - 3.8 מ' ברוטו.
מגורים - 3.2 מ' ברוטו.
מסחר (בק"ק) - עד 6 מ' ברוטו לרבות גלריה.
- שימושים:
משרדים, מסחר, מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים, מלונאות ושטחי ציבור,
מלאכה ותעסוקה ובלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי
משרדים.
בקומת הקרקע יחוייב שימוש מסחרי והפנייתו לרחוב.
- האזור מוגדר כאזור מקבל זכויות שלגביו ניתן לקבוע בתכנית מפורטת לפי סעיף
20א לתמ"א/38 או לצורך מימוש שימור מבנים, ככל שיוגדר בתכנית שימור.

(3) מתחם C:

- זכויות בניה:
זכויות בנייה בסיסיות – עד 450% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 4.5).
זכויות בנייה מירביות – עד 700% שטחים עיקריים ושטחי שירות (רח"ק 7),
בתנאי תועלות ציבוריות.
- מס' קומות – 7 קומות לזכויות בנייה בסיסיות.
15 קומות לזכויות בנייה מירביות.
- גובה קומה טיפוסית:
משרדים - 3.8 מ' ברוטו.
מגורים - 3.2 מ' ברוטו.
מסחר (בק"ק) - עד 6 מ' ברוטו לרבות גלריה.

- שימושים :
משרדים, מסחר, מגורים, מגורים מיוחדים, מעונות סטודנטים, מלאכה ותעסוקה, ובלבד שעומדים בדרישות הסביבתיות הנדרשות לאזורי משרדים. השימוש למלונאות יותר בבניין שלם בלבד, ועפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.
- מס' יח"ד במתחם זה, לא יעלה על 250 יח"ד בשטח כולל שלא יעלה על 50 מ"ר ליח"ד בבעלות אחודה ובניהול אחיד.
- המגורים יותרו בבנייה חדשה בלבד ובשתי הקומות העליונות בלבד.

4) מתחם D פינוי בינוי :

- זכויות בנייה ייקבעו בתכנית המפורטת.
 - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר. 20% מסך יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
 - מס' קומות – לא יעלה על 35 קומות.
 - שימושים :
מגורים, מגורים מיוחדים, מסחר, שטחי ציבור.
 - תכנית מפורטת למתחם תכלול בין היתר שטח ציבורי פתוח ששטחו לא יפחת מ-1 דונם.
 - בתכנית מפורטת ישולב בשטחי הבנייה שטח רצפות לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ-1,500 מ"ר.
 - מתחם זה מיועד לפינוי בינוי ולגביו תוכן תכנית מפורטת למתחם בשלמותו, תוך הפרשת שטחי ציבור כנדרש בתכנית זו.
 - בתכנית תחוייב הפניית חזית מסחרית אל הרחובות.
- ה. יובהר כי מוסד תכנון שבסמכותו לאשר את התכנית, יוכל לשקול את היקף זכויות הבניה בכל תכנית.

2. תנועה וחניה

- התכנית תכלול נספח תנועה בו תוצג רשת קווי המתע"ן, מיקום תחנות תח"צ והקישוריות ביניהם, רשת שבילי אופניים, צירי הולכי רגל.
- נספח התחבורה ייערך עפ"י מסמך העקרונות של משרד התחבורה כולל מסמך מילולי ונספח תחבורה ציבורית.
- תיקבע בתכנית שלביות הקושרת בין מימוש זכויות הבנייה לבין התקדמות מערכות הסעה שונות, בתיאום עם משרד התחבורה.

- ד. תקן החניה לרכב בבניה חדשה ו/ או בהריסה ובניה יהיה התקן התקף בהתאם לאזור א' עם מתע"ן פועל, ויהיה התקן המקסימלי שיינתן בתחום המגרש או בחניון ציבורי.
- ה. בתוספת בנייה למבנה קיים לא תותר תוספת חנייה.
- ו. לא תותר הצמדת מקומות חניה למעט 10% במגרש.
- ז. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף ויקבע כתקן מינימום.
- ח. במגרשים במרחק של 100 מ' מתחנת הסעת המונים, יתווספו 100 מקומות חניה לאופניים מעבר לתקן.
- ט. תסומן בתכנית אפשרות לחניון ציבורי מתחת לכל הדרכים, ובתכנית בינוי יוצגו הכניסות והיציאות והשלכות מרחביות ככל שקיימות. החניות הציבוריות בחניונים אלו יבואו במקום החניות הציבוריות שלאורך הרחובות.
- י. השלמת תיאום עם משרד התחבורה, נת"ע ונת"א לנושאים של צירי העדפה, קווי רק"ל ותחנות, חניה לאופניים, אופני-דן, תח"צ וצירי הולכי רגל.
- יא. הטמעת הערות יועצת התנועה של לשכת התכנון במסמכי התכנית.
- יב. תכנית זו הינה תכנית מפורטת ביחס לחניונים הציבוריים מתחת לדרכים, וניתן יהיה להוציא היתר בניה לחניונים אלו מכוחה.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות

- א. התכנית תכלול נספח מים וביוב בתיאום עם רשות המים ומשרד הבריאות בתוך 21 יום.
- ב. התכנית תכלול נספח ניהול מי נגר שיועבר לאישור רשות הניקוז, ולחוו"ד יועצת התשתיות של לשכת התכנון בתוך 21 יום.
- ג. בתכניות מפורטות הכוללות שימושים למגורים ומוסדות חינוך הממוקמים במרחק של עד 200 מ' מדרך 20, ייבדק הצורך במסמך סביבתי, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. ייקבע בתכניות המפורטות כי תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת סקר היסטורי וקבלת חוו"ד המשרד להגנת הסביבה לסקר.
- ה. התייחסות המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי שנערך ביחס לתכנית זו, ולסקר שימושים הנלווים לתכנית זו.
- ו. בכל תכנית מפורטת בה ייקבע שימוש למגורים תידרש בדיקה סביבתית לעניין השלכות השימושים הסמוכים על המגורים.
- ז. בנספח הנופי יוצגו המרחבים הציבוריים לסוגיהם לרבות השטחים סביב המבנים. מוסד התכנון יהיה רשאי לקבוע בתכניות מפורטות זיקות הנאה במפלס הקרקע סביב המבנים וגם במפלסים עליונים ובקומות גג.
- ח. התייחסות יועצת הסביבה של לשכת התכנון לחוות דעת אקלימית.
- ט. הבנייה תהיה בהתאם לתקן בנייה ירוקה שיהיה תקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

י. כל תכנית מפורטת תיקבע כי תכנית עיצוב אדריכלי ונופי תאושר ע"י הוועדה המקומית טרם הגשת הבקשה להיתר, ובה ייקבעו הנחיות מפורטות לנטיעת עצים נותני צל לאורך המדרכות.

יא. בכל תכנית מפורטת ייקבע כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו, ופרוט האמצעים למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תוגש ליחידה הסביבתית ומסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק מתכנית העיצוב האדריכלי.

4. פרוגרמה ומבנים ומוסדות ציבור :

א. בתכניות המפורטות לתאי שטח 601 ו-602 ייקבעו שטחים לצרכי ציבור בכל אחד מתאי השטח בהיקף של 8,000-10,000 מ"ר עיקרי עבור מרכז תרבות ומרכז ספורט.

ב. ייקבע בתכניות המפורטות למעט לתא שטח 600 (משולש הבורסה) סך שטח שלא יפחת מ-6250 מ"ר עבור שירותי חינוך ובריאות ו-1700 מ"ר עבור חצר פתוחה.

ג. השימושים בשטחים לצרכי ציבור יהיו לחינוך, בריאות, תרבות, רווחה, ספורט ומשרדי עירייה וממשלה.

ד. שטחים לצרכי ציבור המשולבים בבניין לא יפחתו מ-5% מזכויות הבסיס בתכנית המפורטת ו-8% מזכויות הבנייה המירביות.

ה. ניתן יהיה לרכז שטחי הרצפות לצרכי ציבור בתכנית מפורטת, לצורך איגום שטחים לצרכי ציבור.

ו. ייקבע בתכניות המפורטות כי השטחים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. שימור :

תנאי להגשת תכנית מפורטת במתחם C יהיה בחינה כוללת של המתחם, וקביעת הבניינים לשימור במסגרת התכנית המפורטת, ובהתאם להמלצת ועדת השימור בעירייה.

6. כללי

א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.

ב. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

ג. הסעיפים בהוראות התכנית בנוגע להתניה בחקיקה או תקינה יבוטלו.

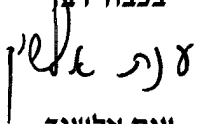
החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[X] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[א] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[ב] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[ג] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב

ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 2018-1104