

161.7/95

מוקדמת מס' 7

21 יוני 1995  
3701/AS-144

500 1817

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר ר"ג / 1001 / 11  
שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה

"מתחם עילית"

- 1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא - תכנית מתאר ר"ג 1001 / 11, שינוי לתכנית מתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה.
- 2. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל חלקות מס' 476, 233, 468, 47, 231, 466, 467 (חלק), 229 (חלק), 62 (חלק), 726, 477, 826 (חלק) 221 (חלק), בגוש 6128.
- 3. תשריט התכנית  
התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנ"מ 500 : 1 והנושא את אותו השם + תכנית הבינוי + נספח תנועה וחניה, עפ"י תכנית מס' 1 - 00018 שהוכנה ע"י משרד אמאב תחבורה, מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית + לוח הקצאות וטבלאות איזון.
- 4. מקום התכנית  
מחוז : תל-אביב  
נפה : תל-אביב יפו  
עיר : רמת גן  
גוש : 6128  
חלקות: 476, 233, 468, 47, 231, 466, 467, 726, 477.  
וחלקי חלקות: 229, 826, 221, 62.
- מקום : בצומת "עלית" בין רחובות ארלוזורוב וז'בוטינסקי.
- 5. שטח התכנית  
19,108 מ"ר
- 6. יחס ומגיש התכנית  
הועדה המקומית רמת-גן ועלית תעשיות בע"מ.
- 7. עורך התכנית  
אמאב תכנון - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.
- 8. בעל הקרקע  
"עלית תעשיות בע"מ" ופרטיים.

9. מטרת התכנית

תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית ר"ג/340 על כל תיקוניה כדלקמן:

- א. לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע במתחם I בהסכמת הבעלים, ולבצע איחוד חלקות למגרש וקביעת זכויות בניה במתחם II ללא הסכמת בעלים.
- ב. לשנות את הייעודים של הקרקעות הכלולות בגבולותיה. שינוי ייעוד מאזור תעשייה לאזור מגורים מיוחד וכן שינוי לבנין ציבורי וש.צ.פ.
- ג. קביעת אופן הבינוי, צפיפותו, גובה הבניה ותקנות הבניה באזור מגורים מיוחד כדלקמן:

- (1) באזור מגורים מיוחד: 393 יח"ד בחמישה בנינים של 11-30 קומות מעל קומת עמודים כפולה. סה"כ שטח הרצפות: 39,095 מ"ר, הכוללים בתוכם 900 מ"ר שטח למסחר (חזית - מסחרית) ושטחים לצורכי שירות בשטח של 44,785 מ"ר.
- (2) הרחבת רחוב ז'בוטינסקי ורחוב ארלזוורוב והסדרת התנועה באזור.
- (3) שימור חלק מבניין בית החרושת "עלית" ויעודו כשטח לבנין ציבורי לשימוש של מחיאון.
- (4) הקמת גשר הולכי רגל מעל לרחוב ארלזוורוב בין שני אזורי המגורים.
- (5) דרך משולבת + חניון ציבורי תת-קרקעי.

10. אזורי הייעוד

10.1 אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה יהיה אזור מגורים מיוחד.

א. תכליות - מגורים + חזית מסחרית

- בקומות הקרקע ניתן יהיה, במידה ויזרש, להקים מועדון לדיירים בלבד - במסגרת זכויות הבניה.
- ב. זכויות בניה - כמפורט בטבלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קוי בנין - יהיו על פי המסומן בתשריט.
- ד. גובה בנינים - יהיו כמפורט בטבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה.

## ה. מתקנים לרווחת הדיירים -

בשטח הפתוח תאסר בניה בין הבנינים פרט למתקני משחק ופיתוח גנני. תותר בניית בריכת שחיה פתוחה על הגג לדיירי הבנינים בלבד. בקומת הקרקע תותר הקמת בריכת שחיה מקורה ומועדון ספורט ו/או מועדון בריאות ומזנון, לשימוש דיירי הבתים בלבד בשטח של כ- 300 מ"ר. שרותי הבריכה, מועדון הספורט או הבריאות בקומת הקרקע ו/או בקומת הגג יכללו בסה"כ זכויות הבניה ויתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

## ו. דרישות מיוחדות -

1. העיצוב הארכיטקטוני של המבנים יהיה אחיד בכל הנוגע לחומרי הבניה, צורת הבניה, החזיתות, עיצוב הכניסות, המעברים והגישה למבנים.

2. קומות הכניסה של בניני המגורים יהיו בגובה של עד 9.0 מ'. קומת המגורים הראשונה של הבנינים שלאורך רחוב ז'בוטינסקי תהיה 3.0 מ' לפחות מעל מפלס הכביש העליון (הגשר).

3. כל המרפסות והגגות ירוצפו בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

4. בבנינים שלאורך רח' ז'בוטינסקי יינקטו אמצעים למיגון אקוסטי על ידי טיפול מתאים בפתחים והתקנת מערכת מיזוג אויר מרכזית. פתחי יניקת האוויר של מערכת המיזוג לא תופנה לכוון הכביש. כל בקשה להיתר בניה בבנינים אלה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. חוות הדעת תערך בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שיידרשו בהתאם לממצאי חוות הדעת ויאושרו על ידי היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ר"ג.

## 10.2 חזית מסחרית

א. אזור המסומן בקו סגול כהה הינו אזור חזית מסחרית. השימוש באזור זה יהיה למסחר שאינו מהווה מטרד לסביבה ולמגורים שמעליו ובתנאי של אישור רשות הרישוי המקומית.

ב. במגרש מס' 3 תותר חזית מסחרית מרחוב ארלזורוב בתנאי שמיקום הכניסה לחנויות יאושר ע"י משרד התחבורה.

## 10.3 אזור לבניני ציבור :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו אזור לבניני ציבור התכליות והשימושים על פי תכנית מתאר רמת-גן.

א. הבנין שבמגרש מס' 4 והמסומן בקו שחור הקפי הינו בנין לשימור למטרות מחיאון.

ב. זכויות הבניה ומספר קומות יהיו כמפורט בטבלת מגרשים זכויות ומגבלות בניה.

ג. קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.

ד. פרטי השימור יהיו בהתאם להנחיות הועדה לשימור שבעיריית ר"ג.

ה. המגרש הציבורי ועליו הבנין יירשם ע"ש עיריית ר"ג ללא תמורה.

- 10.4 **שטח ציבורי פתוח :**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח לצורך גינה.
- 10.5 **גשר הולכי רגל :**  
בשטח המסומן בתשריט במשבצות ידוקות מותר יהיה להקים גשר להולכי רגל עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובכפוף לאישור משרד התחבורה ובתנאי שגובה ראש של הגשר לא יפחת מ- 5.5 מטר.
- 10.6 **דרך משולבת :**  
השטח הצבוע בתשריט בפסים ספיה וירוקים לסרוגין הינו דרך משולבת אשר מתחתיה חניון ציבורי בבעלות עיריית ר"ג, לגביו תרשם זיקת הנאה למעבר מהמגרש למגורים מיוחד.
- 10.7 **זיקת הנאה למעבר לציבור :**  
א. השטח המסומן בתשריט בקוים ירוקים אלכסוניים הינו אזור זיקת הנאה למעבר לציבור. האזור מיועד לשבילים להולכי רגל, לדרך גישה לחניוני בניני המגורים ובניני הציבור ומפרץ לתחנת אוטובוסים. אזורים אלה לא יגודרו ולא יחסמו ויהוו מעברים ציבוריים פתוחים.  
ב. תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור המצויין בתשריט. לא תינתן תעודת גמר לבנינים אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.
- 10.8 **מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש -**  
מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע כחול ובמספור I ו-II.
- 10.9 **צומת רב מפלטי :**  
מסומן בעיגול מקווקו ברקע התכנית.
- 10.10 **מחוץ לשטח התכנית - ללא צבע.**
11. **הוראות בניה**
- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המוזה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ומתשריטה.
- ב. תכנית הבינוי מחייבת. יותרו שינויים שאינם מהותיים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שישמרו קוי הבנין, הגובה והמרווחים בין המבנים.
- ג. תותר הקמת מרתפים לחניה, מחסנים ושרותים טכניים, עד לקוי המגרש בהתאם לנספח. מתחת לדרך המשולבת תותר חניה בלבד.
- ד. למרות האמור בסעיף ב' שלעיל, המצב הקיים כיום מבחינת הכניסה והיציאה לתחנת התדלוק ימשיך להיות כפי שהוא עד אשר תוכן תכנית למתחם בו כלולה תחנת דלק.

12. מגרשים זכויות ומגבלות בניה

מצב קיים										מצב מוצע			
מספר קומות מירבי	מספר יחיד מירבי	זכויות בניה במ"ד				מגרש מס'	מגרש במ"ד	מגרש מס'	שטח חלקה מקורי במ"ד	שטח וינוד נפיי ר"ג / 340 במ"ד	שטח חלקה רשומה במ"ד	מס' חלקה	
		חלקי שרות		שימושים עיקריים	ייעוד								
		מתחת לקרקע	מעל לקרקע										
21 +	70	5250	2800	מגורים	מגורים מיוחד	2150	1	688.5	שטח לחלוקה מחדש - 547	547	233		
30 +	122	9150	4880	מגורים	מגורים מיוחד	7380	2	2984.4	שטח לחלוקה מחדש - 2047	2047	476		
24 +	119	8925	4760	מגורים	מגורים מיוחד		בנין ב'	9249	דרך - 1229 תעשייה - 7610 מחוץ לשטח התכנית - 410	9249	468		
13 +	54	4050	1890	מגורים	מגורים מיוחד		בנין ג'	2961	דרך - 657 תעשייה - 2304	2961	47		
	365			36032		9530	סה"כ	15962.9	14804	14804	סה"כ		
11 +	28	2100	980	מגורים	מגורים מיוחד	1050	3	740.2	שטח לחלוקה מחדש	588	231		
								503.5	שטח לחלוקה מחדש	400	466		
								503.5	שטח לחלוקה מחדש	400	467		
	28			3063		10580	סה"כ	1747.2		1380	סה"כ		
	393	29475	15310	39095			סה"כ						
על פי הקיים		על פי הקיים	על פי הקיים	על פי הקיים	בניני ציבור	808	4		דרך	324	477		
3		282	282	1693	בניני ציבור	1612	5		דרך - 1155 מחוץ לשטח התכנית - 15	1170	62 (חלק)		
					ש.צ.פ.	128	6		דרך	1138	229 (חלק)		
					דרך	1574	א (זמני)		דרך	132	826 (חלק)		
					דרך	1141	ב (זמני)		דרך	76	726 (חלק)		
					דרך	3265	ג (זמני)		דרך	76	221 (חלק)		
						19108	סה"כ*			19108	סה"כ		

### 13. נגישות וחנית מכוניות

- א. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם לנספח תנועה וחניה לפני הוצאת היתרי הבניה.
- ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר על ידי מהנדס העיר, בנפרד לכל בנין.
- ג. הבנין הראשון אשר יבנה מבין הבנינים אשר במגרש מס' 2 יבצע את דרך הגישה המשותפת להם. מקומות החניה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983) ודרישות הוועדה המקומית, אך לא יפחת ממספר מקומות החניה הנדרש בהתאם לטבלת איזון החניה שבנספח.
- ד. תקן החניה המסחרית בטבלת מאזן חניה מחושב לפי מיגבלה של עד 25% של שטח מסחרי לשמוש של בתי קפה.
- ה. במגרש מס' 1 תהיה הפרדה בין החניון הציבורי והמסחרי לבין חניון המגורים.
- ו. במגרש מס' 1 תאושר חניה מתחת לרח' מס' 14 ומתחת למדרכה הדרומית של רח' ארלחורוב כחלק מהחניה הנדרשת על פי הנספח בכפוף לבעלות עיריית ר"ג חיקת הנאה לטובתה ובכפוף לכל דין.
- ז. תהיה הפרדה בין המיסעה של רח' ארלחורוב לבין המיסעה של רח' ראשונים (דרך מס' 14) באמצעות מדרכה מוגבהת ומגוננת המונעת תנועה מוטורית.
- ח. לא תהיה נגישות ישירה לתניה לאורך רח' ז'בוטינסקי וארלחורוב למעט בכניסות המופיעות בתוכנית.
- ט. צומת רחובות ז'בוטינסקי, אבא הלל, ארלחורוב, הינה צומת רב מפלסית ומסומנת בעיגול ע"ג התשריט, שעליה תערוך ת.ב.ע מפורטת בנפרד.
- י. שינויים בהסדרי תנועה בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- יא. גבהי הכבישים הסופיים יקבעו בעת הוצאת התכנית לביצוע.

### 14. תכנית פיתוח

- א. לא ינתן היתר בניה במגרש מס' 2 אלא אם כן אישר מהנדס העיר תכנית פיתוח לכל בנין בנפרד התואמת תכנית פיתוח כללית של המגרש כולו.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים, מדרכות ומעברים להולכי רגל, שטח מגונן, סידורי אשפה וכו'.
- ג. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר חופשי של בעלי הנכסים, אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגזור גדרות, פרט לגדר רחוב ולשימושים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.
- ד. הפיתוח ואחזקת השטחים בין הבנינים יבוצעו על ידי הבעלים ועל חשבונם. תוקם חברת אחזקה להפעלת הבנינים.

15. **בטיחות טיסה -**  
על פסגת המבנה הגבוה ביותר בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראות מנהל התעופה האזרחית כחלק מתנאי היתר הבניה.
16. **היסל השבחה -**  
תכנית זו כפופה להיסלי השבחה כפי שיוטלו על ידי הוועדה המקומית כחוק.
17. **ביצוע התכנית -**  
לגבי בעיות תחבורה וחניה יהוה הקמת בנין מהבנינים המסומנים בתכנית הבינוי שלב ביצוע, ולגבי יקבעו התנאים לביצוע וההתחייבות של הבונים, בהתאם עם אגף מהנדס העיר, לפני מתן היתר בניה לכל בנין לחוד.
18. **הוצאות עריכת התכנית -**  
הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על בעלי הקרקע, כולל ביצוע הגשרים להולכי רגל, על פי חוקי העזר העירוניים ועל פי כל דין.
19. **תנאים למתן היתר בניה -**  
19.1 היתרים במתחם נשוא תכנית זו ינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלהלן:  
- אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.  
- אם בוצעו 100,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע בצומת אבא-הלל - ביאליק.  
- אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר ז'בוטינסקי כולל החיבור בתחום תל-אביב.  
בחישוב השטחים, לצורך ענין זה, מ"ר מגורים יחושב כ- 1/3 מ"ר של משרדים. באישור משרד התחבורה, רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- 19.2 היתר הבניה מותנה בפינוי והריסה של "מפעל עלית" והמבנים המיועדים להריסה.
- 19.3 היתר הבניה מותנה באישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה להרחבת רחוב ארלחורוב שיכללו שינוי ברמזור בצומת עלית, הסדרת צומת שפירא - ארלחורוב (כולל רמזור באם יידרש במתכונת של שלוש פזות) עפ"י הנספח התחבורתי. ביצוע התכנית הנ"ל יהווה תנאי לתעודת גמר.
20. **הוראות לחלוקה חדשה -**  
תכנית איחוד וחלוקה הינה ללא הסכמת בעלים.
- א. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה וטבלת איזון המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה, ניתנים לשינויים קלים, כתוצאה מהמדידות באתר על פי החוק ודבר זה לא יחשב כשינוי התכנית הזאת.

ג. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה , להלן החוק.

ד. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המצויינים בטבלה המצורפת בגוף התקנון ו/או בתשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהם.

21. רישום בספר המקרקעין -  
הרישום יעשה על סמך מפות לצורכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה, בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

22. רישום שטחים ציבוריים -  
השטחים הציבוריים בתכנית זו ירשמו על שם עיריית רמת גן כחוק.

23. כפיפות התכנית  
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר ר"ג / 340 על כל תיקוניה, פרט לאלו מהגבלותיה הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

24. טבלת איחוד וחלוקה

24.1 מתחם א' - בהסכמת הבעלים.

מצב מוצע			מצב קיים על פי תוכניות ר"ג / 340			
שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מגרש מס'	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	חלקה מס'	גוש
2150	מגורים מיוחד	1	שטח לחלוקה מחדש	547	233	6128
7380	מגורים מיוחד	2	שטח לחלוקה מחדש	2047	476	
			תעשייה דרך מחוץ לשטח התכנית	9249	468	
			תעשייה דרך	2961	47	

24.2 מתחם ב' - ללא הסכמת הבעלים

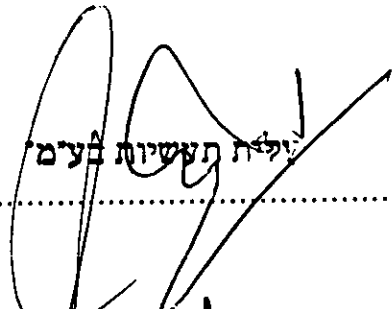
מצב מוצע			מצב קיים על פי תוכניות ר"ג / 340			
שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מגרש מס'	ייעוד	שטח חלקה במ"ר	חלקה מס'	גוש
1050	מגורים	3	שטח לחלוקה מחדש	588	231	6128
			שטח לחלוקה מחדש	400	466	
			שטח לחלוקה מחדש	400	467	



25. זמן ביצוע

זמן ביצוע התכנית, 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

26. חתימות וחתימות

  
 יעלית תעשיות בע"מ  
 בית נומד 15 תיאור 67210  
 03-53  
 62-77  
 אג"ב תכנון יזום והנדסה בע"מ

חתימת יחס ומגיש התכנית

חתימת עורך התכנית

חתימת בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת-גן

11/1001

ת.ב.ע מס' ר"ג/ תכנית מוקדמת מס' 540/25

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מס' 32 מיום 29.8.93

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מס' 543 מיום 9.8.93

בשיבתה מס' 544 מיום 20.9.93 ובשיבתה מס' 548 מיום 21.3.94

יו"ר הועדה

מהנדס העיר

תאריך

559 אי 21.3.94  
12.6.95 אי

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 24/195

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 2/6/95 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר  
יו"ר הועדה המחוזית

24/195 מס' 255