

08/11/01

מוקדמת מס'

מאושרת

בית חרושת "עלית" רמת גן- נספח שימור לתכנית מתאר ר"ג/ 1257

מטרת נספח השימור:

מטרת הוראות נספח השימור הנה להבטיח את החזרתו של המבנה לשימור למצבו המקורי והשמשתו ליעוד חדש ותכנון תוספות בנייה מתאימות בצמוד אליו. כל זאת מבלי לפגוע בערכיו האדריכליים וההיסטוריים של המבנה המיועדים לשימור ותוך מתן כבוד לחשיבותו ההיסטורית של המבנה בנוף העירוני של העיר רמת גן.
הוראות אלה הן קווים מנחים בלבד לתכנון המפורט לשימור אשר יערך ע"י אדריכל שימור מומחה.

פירוט נספח השימור:

המבנה המסומן (בתיק קדם התייעוד) באות A הנו מבנה בית חרושת עלית ההיסטורי לשימור ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

1. המבנה יתועד במסמך תיעוד מפורט אשר יכלול שרטוטים צילומים ומלל והכולל תכניות, תיעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור. מסמך התיעוד יובא לאישור מהדס העיר ויהווה תנאי למתן היתר בנייה.
המבנה המסומן בתכנית בקו שחור היקפי הנו אגף מבנה A המיועד לשימור ויחולו לגביו ההוראות הנוספות הבאות:

1. תאסר הריסת המבנה לשימור, אך תותר הריסת חלקי מבנה אשר אינם נחוצים לשימור המבנה כגון תוספות מאוחרות או חלקי מבנה אחוריים בהתאם למסקנות מסמך התיעוד והשימור כפי שיאושר ע"י אדריכל העיר.
2. תחול חובה של שימור המבנה עפ"י המקור ושחזור אלמנטים אדריכליים כולל התקנת מערכות הדרושות להמשך תפעולו של המבנה. כל פעולה חיצונית המשפיעה על מעטפת המבנה לרבות חומרי גמר, פרטים יחודיים, שינוי פתחים, שינוי חלוקה פנימית, התקנת מזגנים, התקנת שילוט, התקנה או החלפה של צנרת מים וביוב חיצונית, מערכת שמל או כבלים חיצונית, צביעת המבנה, החלפת גג, גיזור, טיפול במרבצים ופיתוח שטח, תעשה באישור הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת אדריכל העיר. תותר התקנת מתקנים טכניים במרתפים ומתחת לגובה מעקה גג שטוח כספך להצגת פתרון דקורטיבי להסתרתם.

3. כל פעולה חיצונית הדרושה לאחזקת המבנים תיעשה באישור מהדס העיר ובהתאם למסמך התייעוד. במבנה לשימור תחול חובת שיפוץ בהתאם לחוק העזר העירוני. לאחר השלמת עבודות השימור מהדס העיר יהיה רשאי להורות ע"י משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס לבצע פעולות אחזקה במבנה לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה טיפול במעטפת החיצונית ובפנים לרבות שיחזור מרכיבים מקוריים במבנה והריסת חלקים אשר נבנו ללא היתר ופוגעים במטרות השימור.

4. במבנה לשימור תתיר הוועדה המקומית אלמנטים דקורטיביים לשיחזור מאפייני המבנה כגון קורות אופקיות פרגולות מצחיות וגוונים. שטחי בנייה שהם תוצאה מאלמנטים אלה יהיו בנוסף לכזויות התקפות.

5. חפירת מרתפים מתחת למבנה לשימור תותר בתנאי שתובטח שמירתו של המבנה המקורי והמפסלים המקוריים במבנה וסביבתו. הפתרון ההנדסי יהיה באישור אדריכל מהדס העיר.

15/11/2004
סרגיי לרמן
מהדס העיר

על-פי החלטת הוועדה המקומית לשימור
מ"מ ת"ת
מס' מ"מ ת"ת 745

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מסי 1257/02

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

30.6.2003

22.12.2003

ביום 22.1.2004 לאישר את התוכנית.

גינה אנון

יו"ר הועדה המקומית

20

21.6.05

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

ח.ב.ע.מס' ריגול 1257 חכנית מוקדמת

מס' ד' 11/1000/17, ד' 349/17, ד' 349/17, ד' 349/17, ד' 349/17

ד' 161/1340/17, ד' 141/1340/17

כהתאם להחלטת הועדה בישיבתה

מס' 200214 מיום 28.4.02

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית

בישיבתה מס' 824 מיום 22.12.03

בישיבתה מס' 824 מיום 22.1.04

בישיבתה מס' _____ מיום _____

יו"ר הועדה

תאריך

א.י.מ.ס.

מחוז תל-אביב

תאריך 25.8.2005

מאוסרת

19.6.2005

מוקדמת מס'.....

10. תמונת 2005
3700 I/AS-789

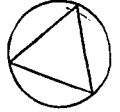
מרחב תכנון מקומי רמת - גן

תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1257

שינוי לתכנית מפורטת מס' ר"ג/11/1001 ולתכנית מתאר מס' ר"ג/340, ר"ג/340/ג' ו-ר"ג/340/ג'3

בהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג'16 ו-רג/מק/340/ג'17

"מתחם עלית"



תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים

1. **שם התוכנית** : תכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1257 שינוי לתוכנית מפורטת מס' רג/11/1001 לתוכנית מתאר מס' ר"ג/340, ר"ג/340/ג' ו-ר"ג/340/ג'3 ובהתאם לתכניות מתאר רג/מק/340/ג'16 ו-רג/מק/340/ג'17.
2. **תחולת התוכנית** : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט הכולל:
גוש : 6128
חלקות : 467,466,231,726,477,476,468,233,47
חלקי חלקות : 221,826,62,229
מגרשים זמניים : 6,5,4,3,2,1
א,ב,ג לפי ר"ג 11/1001
3. **מקום התכנית** : מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב - יפו
עיר : רמת גן
רחובות : בין הרחובות ז'בוטינסקי, ארלוזורוב וחלקות 179 ו-48 במזרח.
4. **קורדינטות** : 165450 - 165620
131600 - 131780
5. **מסמכי התוכנית** :
 - א. 13 דפי הוראות בכתב להלן : "תקנון" הכולל לוח הקצאות.
 - ב. תשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 500: 1 והנושא אותו השם להלן : "התשריט".
 - ג. נספח בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500: 1 להלן "נספח הבינוי".
 - ד. נספח תנועה וחניה בק.מ. 500: 1 שמשפרו 37018 להלן "נספח התנועה".
 - ה. נספח תיעוד והנחיות שימור.
 - ו. נספח סביבתי.כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. **שטח התוכנית** : 19188 מ"ר.
7. **יזום ומגיש התכנית** : הועדה המקומית לתכנון ובינה רמת גן.
8. **עורך התוכנית** : אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ - אדריכלים.
רח' מנחם בגין 7, רמת-גן
טל : 03-7549954
פקס : 03-7549950
9. **בעל הקרקע** : עלית תעשיות בע"מ ועיריית רמת - גן
ארלוזורוב 84, ר"ג,
טל : 03-6752500, פקס : 03-6731003
פרטיים חלקות : 467,466,231

4. לובי כניסה לקומות המשרדים ולובי כניסה נוסף לקומות המגורים.
 5. יותרו שימושים לרווחת דיירי הבנין כגון : בריכת שחיה, מועדון בריאות, מלתחות וכי"ב במסגרת השטחים העיקריים שיירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבנין בפנקס רישום המקרקעין.
 6. בקומות המגורים, בשטח גרעין הבנין, יותרו מחסנים דירתיים לשימוש דיירי הקומה בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר לכל יח"ד. השימוש יהיה למחסנים וליחידת מיזוג דירתית בלבד ללא אפשרות של צרוף שטח זה לשטח הדירה. תרשם לגביהם הערה בפנקס רישום המקרקעין שתבטיח שהמחסנים יהיו צמודים ליחידות הדיור.
 7. המעברים למגורים יהיו שטח משותף ותרשם לגביהם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין.
 8. לא ניתן יהיה לצרף את פרוזדורי המילוט בקומות המשרדים, אל שטחי המשרדים. כמו-כן תרשם לגביהם הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין כי הם מהווים חלק מהרכוש המשותף של אותה קומה ואיסור צירופם אל שטחי המשרדים.
 9. שינוי שימוש מקומה טכנית, שטחי שרות, למטרות עיקריות יהיה סטיה ניכרת.
 10. ניתן יהיה לשנות שטח מגורים או מלון למשרדים ובלבד ששטח מגורים או מלון לא יפחת מ-9488 מ"ר.
- שינוי שימוש ממגורים או מלון למשרדים מעבר לנ"ל יחשב כסטיה ניכרת.
- ב. שטח הרצפות יהיה על פי המצוין בסעיף 10 לעיל ועל פי טבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.
 - ג. גובה הבנין לא יעלה על 60 קומות מעל מפלס הכניסה ברח' ז'בוטינסקי כולל קומת כניסה שתהיה בגובה כפול וקומה טכנית באמצע הבנין ובנוסף קומה טכנית כפולה על גג הבנין ומעל 5 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
 - ד. גובה אבסולוטי של הבנין לא יעלה על 227.0 + מ' מעל פני הים, כולל תרנים, מתקנים וחלקי מבנה.
 - ה. תותר הקמת מרתפים - לחניה למחסנים ולשירותים טכניים - עד לקוי המגרש.
 - ו. ניתן לבצע פרגולות בכניסה כאלמנט כניסה.
 - ז. לאורך רח' ז'בוטינסקי וארלוזורוב ייבנו בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ' - 2.0 מ' עפ"י נספח הבניוי ובאישור מה"ע.
 - ח. לאורך רח' ז'בוטינסקי תהיה ארקאדה ברוחב מינימלי של 4.0 מ'.
 - ט. לא יתן היתר איכלוס אלא בתנאי של ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים שיבוצעו יחד עם ביצוע מגרש מס' 10 (ראה סעיף 12.3 שלהלן)
- 12.2 אזור מגורים מיוחד(מגרש מס' 3)**
- השטח הצבוע בצבע כתום מותחם בקו כתום הינו אזור מגורים מיוחד. התכליות, זכויות הבניה עפ"י תכנית ר"מ/11/1001 ונעפ"י המצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן. שטח דירה עיקרי מינימלי - 80.0 מ"ר.
- גובה הבנין לא יעלה על 14 קומות מעל קומת קרקע בגובה כפול ומעל 3+ קומות מרתפי חניה.
- 12.3 שטח ציבורי פתוח**
- השטח הצבוע בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.
- 12.3.1 במגרש מס' 11 תינתן זכות מעבר אל חניון מגרש מס' 10.
 - 12.3.2 התכליות המותרות במגרש מס' 13 הינן: גינות, הקמת פינות ישיבה וכד', תכליות הקשורות בש.צ.פ. וכן חניה תת-קרקעית עבור מגרש מס' 10.

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד - לאזור מגרש מיוחד, לשטח ציבורי פתוח ולאזור לבניני ציבור ושינוי יעוד קרקע של אזור לבניני ציבור וש.צ.פ. לשטח ציבורי פתוח (גינה ציבורית).
- ב. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
- ג. לקבוע זכויות בניה כדלקמן :
- לקבוע במגרש מס' 10 המיועד לאזור מגרש מיוחד 47438 מ"ר שטחים עיקריים למשרדים, למסחר, למגורים או מלון מתוכם : עד 700 מ"ר למסחר בחזית מסחרית לאורך רחוב ז'בוטינסקי, ולמגורים או מלון ושלא יפחתו מ- 9488 מ"ר.
- סך כל השטח המקסימלי המיועד למגורים לא יעלה על 50% מכלל השטחים העיקריים בבנין (דהיינו : שטח מקסימלי עיקרי למגורים עד 23,719 מ"ר).
- שטח דירה עיקרי מינימלי לא יפחת מ-80 מ"ר.
- 25300 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי וארלוזורוב ו-25,000 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס רח' ארלוזורוב.
- גובה הבנין 60 קומות מעל מפלס רח' ז'בוטינסקי כולל קומת כניסה שתהיה בגובה כפול וקומה טכנית כפולה באמצע הבנין ובנוסף קומה טכנית כפולה על גג הבנין ומעל 5 קומות תת-קרקעיות לחניה מתחת למפלס רח' ז'בוטינסקי.
- ד. קביעת זיקת הטאה לציבור במגרש מס' 11 ובמגרש מס' 12 עבור כניסת רכב למגרש מס' 10.
- ה. לקבוע במגרש מס' 12 בנין לשימור בשטח עיקרי של 1000 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע 400 מ"ר ושטחי שרות למחסנים מתחת לקרקע 400 מ"ר.
- הוספת בנין ציבורי בשטח עיקרי של 850 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע 340 מ"ר ושטחי שרות מתחת לקרקע 1000 מ"ר. גובה הבנין 3 קומות מעל 3 מרתפי חניה ומפלס גגו כגובה מפלס הבנין לשימור.
- ו. שינוי בינוי וקוי בנין במגרש מס' 3 ע"י תוספת של 3 קומות מעל 11 מאושרות והגדלת מס' יחיד מ-28 יחיד ל-36 יחיד ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ז. קביעת שטח ציבורי פתוח במגרש מס' 13 עם חניון תת-קרקעי עם 12,028 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

11. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות הוראות תכנית ר"מ/11/1001 ותוכניות מתאר מס' ר"מ/340, ר"מ/340/ג' ו-ר"מ/340/ג'3 כל עוד לא שונו על ידי הוראות תכנית זו ותהיה בהתאם לתכניות מתאר ר"מ/340/ג'16 ור"מ/340/ג'17.

12. אזורי הייעוד :

12.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בצבע חום עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

מגרשים מס' 10

א. השימושים המותרים :

1. מסחר במפלס רח' ז'בוטינסקי. השימושים: חנויות, מסעדות בנקים ושימושים מסחריים.
2. בקומות - משרדים,מגורים או מלון, מצפר וכך שרותים נלווים (מזנונים, קפיטריה).
3. שטח דירה עיקרי מינימלי לא יפחת מ-80 מ"ר.

- 12.3.3 מתחת לשטח המיועד לשצי"פ (מגרש מס' 13) תוגבל הקמת מרתפי חניה רק לחלק מהשטח - 80% והיתרה תישאר ללא חניה תת-קרקעית. תותר הקמת מרתף חניה חמישי ושטחי השרות המתווספים לצורך זה.
- 12.3.4 מעל תקרת המרתף העליון של מגרש מס' 13 תנובטח שכבת אדמה נגנית בעומק של 1.5-2.0 מ' לפחות לבתי גידול לעצים ועפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. מפלט הקרקע הסופי לאחר הפיתוח לא יבלוט יותר מ-0.5 מ' מעל מפלס המדרכות הגובלות.
- 12.3.5 השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מגרש מס' 10.
- 12.3.6 לא פחות מ-50% מהשטח הכולל של השצפי"ם יהיה מגונן.

12.4 שטח לבניני ציבור - בנין "עלית"

השטח הצבוע בצבע חום מותחם בקו חום כהה הינו שטח לבניני ציבור.

12.4.1 מגרש מס' 12.

- א. הבנין שבשטח מגרש זה והמסומן בקו שחור הקפי הינו לשימור וישמש למוזיאון, עם העדפה למוזיאון לשוקולד או תעשיות מזון, או למטרות תרבות וחינוך כפי שיקבע ע"י הוועדה המקומית.
- ב. פרטי השימור יהיו בהתאם לנספח הנחיות שימור, להנחית אדריכל העיר והוועדה לשימור שבעירית ר"ג.
- ג. המגרש הציבורי עליו הבנין לשימור ימסר לבעלות עיריית ר"ג ללא תמורה כאשר הוא מגוי מכל חפץ ואדם לא יאוחר מיום הוצאת היתר בניה למגרש המיוחד וכן לאחר השלמת הפעולות לשימור הבנין.
- ד. שיפוץ הבנין, לא יאוחר משנתיים מיום הוצאת היתר הבניה.
- ה. שטחי הבניה במגרש מס' 12 הינם : בנין לשימור בשטח עיקרי של 1000 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע 400 מ"ר ושטחי שרות מתחת לקרקע (מחסנים) 400 מ"ר.
- ו. בבנין הציבורי הנוסף שטח עיקרי 850 מ"ר, שטחי שרות מעל הקרקע 340 מ"ר ושטחי שרות מתחת לקרקע 1000 מ"ר.
- ז. קווי הבנין לתוספות הבניה יהיו עפ"י המצוין בתשריט.
- ח. גובה הבנין 3 קומות ומפלס גגו יהיה כגובה הבנין לשימור.
- ט. תוספת הבניה ועיצובה יהיו חטיבה בניינת אחת עם הבנין לשימור ועפ"י הנחיות אדריכל העיר.
- י. השימושים לתוספות הבניה יהיו לצורכי חינוך, תרבות, או מוזיאון.
- יא. במגרש זה תהיה זכות מעבר תת-קרקעית לרכב ממגרש מס' 11 (שטח ציבורי פתוח) לחניון מגרש מיוחד מס' 10.
- יב. המגרש והמבנה לשימור יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.

12.6 אזור זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים על רקע ייעוד ימשש אזור זכות מעבר ציבורי (כיכר) להולכי רגל ותושבים על כך זיקת הטאה בפנקס רישום המקרקעין.

12.7 אזור זכות מעבר לחניון

השטח המסומן בתשריט במשבצות שחורות אלכסוניות הינו אזור זכות מעבר לרכב ממגרש לשטח ציבורי מס' 11 ודרך מגרש לבניני ציבור מס' 12 למגרש מיוחד מס' 10.

גשר הולכי רגל

12.8

12.8.1 בשטח המסומן בתשריט במשבצות ירוקות מותר להקים גשר להולכי רגל עפ"י החלטת הוועדה המקומית ובכפוף לאישור משרד התחבורה ובתנאי שגובה ראש של הגשר לא יפחת מ-5.5 מ'.

12.8.2 במידה ולא יבוצע גשר עלית למעבר כלי רכב (מעל צומת עלית) יבוצע גשר הולכי הרגל בין מתחם עלית לכיכר שער העיר ר"ג, כמסומן בנספח הבינוי, בקו מרוסק במקום זה המסומן בתשריט ובכפוף להוראות סעיף 12.8.1 שלעיל.

מגרש מס' ט'

12.9

12.9.1 המגרש המסומן בתשריט באות ט' מיועד לכניסה או מעבר לתחנה תת-קרקעית של הרכבת הקלה.

12.9.2 שטחו לא יפחת מ-180.0 מ"ר.

12.9.3 מתחת לשטח זה ומעליו לא תותר הקמת מרתפים.

12.9.4 מידות ומיקום סופיים של התחנה יקבעו בתאום עם נת"ע.

- I. נספח התנועה מחייב בכל הנוגע למיקום כניסות ויציאות לחניונים.
- ב. הסדרי החניה בקומות החניה התת-קרקעיות יעשו באישור מהנדס העיר, לפני הוצאת היתרי בניה. שינויים בהסדרי חניה (מיקום מקומות החניה) באישור מחלקת התנועה של עיריית ר"ג לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו. כל החניות בתחום התכנית הינן תת-קרקעיות בלבד.
- ג. תקן החניה יהיה כמתואר בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה ובסעיפים שלהלן:
 1. מקום חניה אחד לדירות עד 80 מ"ר ועד 2 חניות לדירות גדולות בשטח גדול מזה עפ"י החלטת הוועדה המקומית. מקומות החניה למגורים יוצמדו ליחיד ע"י רישום בנקס המקרקעין.
 2. תקן חניה לתעסוקות ומבני ציבור 50:1.
 3. סה"כ מקומות החניה לא יעלה על 860.
 4. בתעסוקות: לא יותר מ-10% ממקומות החניה יוצמדו, יתרת החניות יופעלו במתכונת חניון ציבורי.
 5. שעות ההפעלה יקבעו ע"י הרשות המקומית לטובת המשתמשים, אורחים והציבור הרחב.
 6. עם צמצום תקן החניה יסבבו שטחי החניה העודפים לתעסוקות לשימושים עיקריים.
 7. כל חלקי החניה יהיו תת-קרקעיים לרבות לכוון רח' ארלוזורוב.
 8. שינוי בתקן החניה יהווה סטייה ניכרת.
 9. החניה הציבורית שבמגרש מס' 10 תשמש את המבקרים של הבנין הציבורי שבמגרש 12.
- ד. תהיה הפרדה בחניון בין החניות המשמשות את מגרש מס' 10 ובין החניות הציבוריות המשמשות את מגרש מס' 12.
- ה. תהיה הפרדה באמצעות מחסום בין חניה המיועדת למגורים לבין החניה לשאר שימושים.
- ו. במגרש ש.צ.פ מס' 11 ובמגרש לבניני ציבור מס' 12 תינתן זכות מעבר תת-קרקעית לרכב לכניסה ויציאה לחניון מגרש מיוחד מס' 10.
- ז. לא תותר חניה מתחת לש.צ.פ שבמגרש 11 למעט זכות מעבר לרכב בהתאם לסעיף 14 ו' שלעיל.

15. תכסיות

- I. תכסית הקרקע של שלוש הקומות התחתונות במגרש המיוחד מס' 10 לא תעלה על 3,000 מ"ר.
- II. תכסית הקרקע של קומות המגדל לא תעלה על 1,500 מ"ר.

16. חוראות מיוחדות

- 16.1 חומרי הגמר באישור הוועדה המקומית ומח"ע.
- 16.2 נספח הבינוי מחייב בנושאים הבאים:
 - א. קוונטור המבנים יהיה עפ"י קוי המתאר שבנספח למעט שינויים לא מהותיים.
 - ב. גובה המבנים ומספר קומות כולל.
 - ג. קווי בנין.
 - ד. מפלסי פיתוח וכניסות לבניינים בסטייה של 0.5 מ'.
- 16.3 קוי הבנין לקומות תחתונות ולמגדל כמסומן בתשריט מצב מוצע.

- א. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העירייה אישר תוכנית פיתוח למגרש ולשטחים הציבוריים הפתוחים שעיקריה מופיעים בנספח הבינוי.
- ב. תוכנית הפיתוח תכלול: קביעת מפלסי קרקע, פיתוח שטחים פתוחים, פיתרון גישות לחניה ולמתקני אשפה, חומרי גמר, רהוט רחוב, קירות תמך ושבילים, גינון, נטיעות ומיקום עצים.
- ג. השטחים שמסביב לבניינים מיועדים למעבר חופשי. אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה או לגדור גדרות.
- ד. לא פחות מ-50% מהשטח הכולל של השצפיים יהיה מגונן.

18. **איכות סביבה**

- 18.1 תכנית היתר הבניה תלווה בנספח אקוסטי הכולל הנחיות למיגון ברמת הטיפול במבנה בלבד שיבטיח כי מפלסי הרעש בחזיתות המבנים לא יעלו על הרמות המומלצות ע"י משרד לאיכות הסביבה.
- 18.2 גג עליון של מרתפי החניה לאורך הדרכים יהיה 1.0 מ' לפחות מתחת לפני הקרקע על מנת לאפשר החדרת מי גשם לתוך הקרקע.
- באם ידרש, התוכנית להיתר בניה תראה את האמצעים להחדרת מי גשם אל תוך הקרקע באמצעים מכניים/טכניים (באמצעות קידוחי ספיגה או פתרון טכני אחר) שיאושרו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 18.3 כל המתקנים לרבות מגדלי קרור, מיוזג אויר, גנרטור וכיו"ב, יותקנו בתוך מבנים או חדרים סגורים.
- 18.4 אזורי פריקה וטעינה יהיו תת קרקעיים.
- 18.5 חדרי השנאים יותקנו במקומות שהם ללא קיר משותף או רצפה/תקרה משותפת עם דירת מגורים או יחידה עסקית.
- 18.6 לא ינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שתכנית הבקשה להיתר, לרבות נספח אקוסטי ותכניות המתקנים לזיהום אויר, רעש וטיפול בשפכים נבדקו ואושרו ע"י היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
- 18.7 לשיפור אקלים הרוח סביב המבנה יש לנקוט באמצעים הבאים.
- 18.7.1 במעבר בין הבניין המתוכנן לבניין הקיים מערבי לו:
- להגדלת אפקט החספוס ולהפחתת מהירות הרוח המגיעה מצפון-מערב, המוגברת בין הבניינים, מומלץ על נטיעת עצים או בנייה של שוברי רוח בחלק הצפון-מערבי של המעבר.
 - למניעת גלישת רוח מגג הבניין למפלס הקרקע, מומלץ על קרוי המעבר בין הבניינים, על ידי פרגולה בגובה של כ-2 מטר.
- 18.7.2 בפניה הצפון-מערבית של הבניין:
- התקנה של גגון מחסה מפני הרוח, בתוספת נטיעת צמחיה בשטח המדרכה שבמעלה הרוח לפינה זו של הבניין.
 - שינוי פינת הבניין לפינה מעוגלת או קטומה, יצמצם את שכוחות הופעת אקלים רוח קשה ומסוכן, עד לכדי 70%.

- 18.8 בתכנית הפיתוח של הבניין יש לכלול פתרונות למיתון השפעות סביבתיות שליליות, לרבות שימוש בצמחים גבוהים וצפופים כשוברי רוח, תוספת עצים ואלמנטים בנויים של הצללה מעל מדרכות ומעברים להולכי רגל ותכנון ערוגות צמחיה לקליטת מי נגר במקומות נמוכים בשטח התכנית.
- 18.9 על היוזמים לערוך תוך שנה לכל היותר מיום השלמת הבניין ואכלוסו בדיקה של מהירויות הרוח. הבדיקה תבוצע מספר פעמים במהלך תקופה, בימים עם תנאי רוח ואקלים שונים, בתאום עם היחידה לאיכות הסביבה. במידת הצורך יידרשו היוזמים להתקין אמצעים נוספים למיתון רוחות בנוסף לאלה שנכללו בסעיף 2.7 בתוו"ד הסביבתית. הועדה המקומית ר"ג תהיה ממונה על אכיפת התקנת האמצעים הנדרשים כתוצאה מהבדיקות הנ"ל.
- 18.10 היתר הבניה יכלול פתרונות לשימור והחדרת מי גשם בתחום מגרשים מסי 10 ו-13 בהתאם להמלצות הועדה הבינמשרדית לשימור מי גשם. תכנון המרתפים צריך לאפשר פתרונות שימור נגר מבחינת גבולותיהם, גובה גג מרתף עליון, אפשרות העברת קידוחי החדרה וכיו"ב.

19. תשתיות

- א. בשטח תוכנית זו יהיו בעלי קרקע או בנין או בעלי זכות בהם, או חליפיהם חייבים להתקין קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים וחייבים להעניק לעירייה את הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל, לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או בא כוחו.
- ב. במידה ויש במגרש תשתיות עירוניות באחריות הבעלים להזיזם.

20. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. גובה הבנין המריב לא יעלה על 227.0 + מ' מעל פני הים כולל מתקנים, תרנים וכד'. כל הגבהה בגובה חייבת באישור מנהל התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית לתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורנים.

21. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

22. הוראות לחלוקה חדשה בתחום חלקות עלית תעשיות בע"מ

- א. האיחוד והחלוקה החדשה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.
- ב. האיחוד החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח ההקצאות המהווה חלק ממסמכי התכנית.

23. הוראות רישום במפקס רישום המקצועי (טאבו)

- א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית רמת-גן כחוק.
- ג. במגרש ארעי מסי 10 המיועד למגרש מיוחד ע"ש התשריט תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל: בשטח המסומן בתשריט באות B במפלס הדרכים בשטח של 1421 מ"ר וכמו כן תירשם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל בתחום הארקאדה בשטח של 350 מ"ר.

- ד. במגרש ארעי מס' 12 המיועד לבניני ציבור עפ"י התשריט תרשם זיקת הנאה לציבור הולכי רגל בשטח המסומן באות C - 595 מ"ר.
- ה. כמו-כן תרשם זיקת הנאה לדרך למעבר כלי רכב למגרש מס' 10 בקומת מרתף שמתחת למפלס הדרכים עפ"י המסומן בנספח התנועה ובשטח של 450 מ"ר.
- ו. במגרש ארעי מס' 11 המיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י התשריט תרשם זיקת הנאה לדרך למעבר כלי רכב לתונית מגרש מס' 10 בקומת המרתף שמתחת לדרכים עפ"י המסומן בתשריט בשטח של 700 מ"ר.
- ז. מגרש ארעי מס' 13 שיעודו ש.צ.פ. יירשם ע"ש עיריית רמת-גן. העירייה תחזיר לבעלים הפרטיים במגרש ארעי מס' 10 את קומות המרתף לחניה.
- ח. 37 מקומות החניה עבור הבנין הציבורי יירשמו ע"ש עיריית רמת-גן.
- ט. תרשם הערת אזהרה בדבר שימוש בשטח לכניסה ומעבר לתחנה תת-קרקעית של הרכבת הקלה כמסומן בתשריט.

24. תנאים למתן היתר בניה למגרש 10

- 24.1 היתרים במתחם נשוא תכנית זו יינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלקמן:
- אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.
 - אם בוצעו 100,000 מ"ר מצטבר מסך הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא הילל - ביאליק.
 - אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה יוחל בביצוע גשר זיבטינסקי כולל החיבור בתחום תל - אביב. בחישוב השטחים, לצורך עניין זה, מ"ר מגורים יחושב כ-1/3 מ"ר של משרדים.
- באישור משרד התחבורה רשאית הוועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.
- 24.2 היתר הבניה מותנה באישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה להרחבת רחוב ארלוזורוב שיכלול שינוי ברמזור בצומת עלית, הסדרת צומת שפירא - ארלוזורוב (כולל רמזור באם יידרש במתכונת של שלוש פזות) עפ"י הנספח התחבורתי.
- 24.3 כתנאי למתן היתר בניה על הזימים להפקיד התחייבות לביצוע זכות המעבר במגרש הציבורי מס' 11 וזאת בתאום ועפ"י הוראות מה"ע.
- 24.4 תנאי לאכלוס מגרש מיוחד מס' 10 הינו ביצוע בפועל של דרך הגישה אל המגרש המיוחד דרך מגרש לבניני ציבור מס' 11.
- 24.5 תנאי למתן היתרי בניה במגרש מס' 10 יהיה תאום עם נתי"ע, לצורך הבטחת ביצוע כניסה והמעבר לתחנה התת-קרקעית.
- 24.6 תנאי להיתר בניה יהיה שבתכנית הפיתוח לא פחות מ-50% מהשטח הכולל של השצפ"ים יהיה מגונן.
- 24.7 פסולת עפר ופסולת בנין מעבודות הריסה, חפירה ובניה (עדיפות לגריסה במקום, טרם פינוי) יפנו לאתרי פסולת מאושרים עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 24.8 פירוק חלקי אסבסט במבנים המיועדים להריסה יבוצע אך ורק עפ"י הנחיות הוועדה הבינמשרדית לאבק מזיק ובתאום עם המשרד לאיכה"ס מחוז ת"א.
- 24.9 תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת-גן-בני-ברק.

- 24.10. תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח לכל תחום התוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה, שתבטיח שטחים לגינון ונטיעות. במדרכות ינטעו עצים בוגרים. לא פחות מ-50% מהשטח הכולל של השצפיים יהיה מגונן.
25. תנאי למותן כל היתר בניה בתחום התכנית יהיה בדיקה ואישור היחידה לאיכות הסביבה שבעיריית רמת-גן.
26. **תנאים לאכלוס הבנין במגרש מס' 10**
תנאי לאכלוס הבנין יהיה ביצוע הרמזורים עפ"י סעיף 24.2 שלעיל.
השלמת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים במגרש מס' 11 ובמגרש מס' 13.
27. **הריסת**
הבניינים הצבועים בצבע צהוב בתכנית הריסת בנינים הינם בנינים להריסה ויהרסו לפני מתן היתר בניה, למעט הבנין שלאורך רח' ארלוזורוב (בחלקה 47) שיהרס כתנאי להיתר אכלוס.
28. **שימוש חורג**
עם אישור התכנית יקבלו הבנינים בתכנית אישור לשימוש חורג לתקופה של עד שלוש שנים.
29. **זמן ביצוע התכנית**
תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.
30. **הוצאות התכנית**
הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, שיחולו על עלית תעשיות בע"מ בלבד.
31. **זכויות מתכלות**
באם לא תהיה התחלת בניה תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, זכויות הבניה עפ"י תכנית זו תבטלנה וזכויות הבניה תהיינה עפ"י התכנית התקפה שקדמה לה תכנית ר"ג/1001/11.
התחלת בניה לענין זה משמעותה הריסת כל המבנים המסומנים להריסה עפ"י סעיף 27 שלעיל והוצאת היתרי בניה.

לוח הקצאות לתכנית רג/1257 - "מתחם עלית"

גוש 6128

מס' סדורי	מצב קיים				מצב מוצע							
	חלקה	שטח במ"ר	שם הבעלים	החלק	חלקה ארעית	יעוד	שטח במ"ר	שם הבעלים	החלק			
1		47	2961	בשלמות	10	אזור למגרש מיוחד	5394	עלית תעשיות בע"מ	בשלמות			
				בשלמות						עלית תעשיות בע"מ	547	233
				בשלמות						עלית תעשיות בע"מ	9249	468
				בשלמות						עלית תעשיות בע"מ	2047	476
					11*	ש.צ.פ.	1417	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					12	שטח לבניני ציבור	2095	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					13**	ש.צ.פ.	3007	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					ב'	דרך	2212	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					ו'	דרך	173	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					ז'	דרך	326	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					ט'	דרך	180	עיריית רמת-גן	בשלמות			
					סה"כ		14804					
			14804						סה"כ			

* במגרש ארעי מס' 11 המיועד לש.צ.פ. תרשם זיקת הגנה למעבר תת-קרקעי לכלי רכב אל תחנין מגרש מס' 10 במגרש מס' 13 תהיה זיקת הגנה במרתפים לחניה עבור מגרש מס' 10.
 ** תרשם החכרת קומות המרתף שבמגרש מס' 13 לטובת הבעלים הפרטיים במגרש מס' 10.

משרד הפנים מחוז תל-אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 1257/07

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א

30.6.2003

22.12.2003

27.1.2004

ביום

גילת ארזון

יו"ר הועדה המחוזית

26

27.6.05

שטראוס-עלית בע"מ

יוזם התוכנית-

אמאב תכנון אמנון ניב אמון שורץ אדריכלים

רח' מנחם בגין 28 רמת-גן, 52521
טל. 03-7549954, פקס: 03-7549950

עורכי התוכנית-

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן

ת.כ.ע מס' ר"ג 1257/07

מס' ד/א/111002/07, ד/א/340/07, ד/א/340/07, ד/א/340/07

ד/א/161/07, ד/א/146/07, ד/א/146/07

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה

מס' 14/2002 מיום 28.4.02

מתוקנת כהחלטת הועדה המחוזית

בשיבתה מס' 824 מיום 22.12.03

בשיבתה מס' 824 מיום 28.1.04

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____

בשיבתה מס' _____ מיום _____