

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מאושרת

הוראות התוכנית

תוכנית מס' מק/1555

שם תוכנית: מתחם עלית - תוכנית מתאר מפורטת

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
הועדה המקומית לתכנון ולבניה-רמת-גן אישור תכנית מס' ר"ג/מק/1555 מבח סעיף 108(2) לחוק התאמת התוכנית לתוכנית מתאר מקומית התאמת התוכנית לתוכנית מתאר מקומית סגן ראש העיר ממונה מחוז מהנדס העיר תל-אביב 20.5.12	

דברי הסבר לתוכנית

צומת עלית ברמת-גן הינה מהצמתים העירוניים המרכזיות והאינטנסיביות ביותר בגוש דן. סמוך לצומת, מאחורי הבנין ההיסטורי של מפעל "עלית" (מבנה לשימור), הוקצה שטח לבנית מגדל בן 60 קומות המיועד למשרדים ומסחר בשילוב מגורים. תכנית זו באה להסדיר שינוי בינוי הכולל 2 מגדלים: מגדל מגורים ומגדל משרדים ומסחר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם עלית"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

רג/מק/1555

מספר התוכנית

8.100 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 11/07/2012

תוכנית מתאר מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

א'62 (א)5, א'62 (א)8, א'62 (א)4 ו-א'62 (א)6.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. בחלק מתחום התוכנית.

היתרים או הרשאות

לא

סוג איחוד וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 665625,665450 מזרח מערב
קואורדינטה Y 181825,181650 צפון דרום

רמת-גן, ככר הציונות (צומת עלית),
מפגש הרחובות ז'בוטינסקי, ארלוזורוב
(צפון מערב ודרום) ורחוב הגלעד במזרח.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

רמת גן

התייחסות לתחום

חלק מתחום הרשות

הרשות

נפה

תל אביב יפו

יישוב

רמת גן

שכונה

-

רחוב

ז'בוטינסקי פינת ארלוזורוב

מספר בית

-

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6128	מוסדר	חלק מהגוש		468, 48, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6128	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/1257	13, 10
רג/מק/1257/ד'	002, 003

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מפורטת מס' ר"ג/1257	שינוי	כל ההוראות בתכנית ר"ג/1257 ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות בתכנית ר"ג/1257 שסותרות תכנית זו.	5432	31.8.05 תשס"ה
תוכנית מתאר רג/מק/1257/ד	שינוי	כל ההוראות בתכנית רג/מק/1257/ד ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות בתכנית רג/מק/1257/ד שסותרות תכנית זו.	5832	15.07.2008 תשס"ח
רג/מק 1523	כפיפות	כל ההוראות בתכנית רג/מק/1523 ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות בתכנית רג/מק/1523 שסותרות תכנית זו.	בהפקדה	

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון	מחייב	-	16	-	16/05/2012	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	וועדה מקומית	
תשריט	מחייב	1: 500		1	16/05/2012	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1: 500		1	16/05/2012	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מקומית	
נספח תנועה	מנחה	1: 500		1	16/05/2012	דגש הנדסה	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אזוריס בנין (1965) בע"מ	520031089	רח' ארניה 32 ת"א	03-5632707	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גן עלית בע"מ	514056837	רח' זיבוטניסקי 3 ר"ג	03-6121015		
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עלית טופ בע"מ	514530385	רח' זיבוטניסקי 3 ר"ג	03-6121015		
	לי"ר	לי"ר	לי"ר						

יום בפועל 1.8.2									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	דוא"ל
יום בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אזוריס בנין (1965) בע"מ	520031089	רח' ארניה 32 ת"א	03-5632707	לי"ר	לי"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	גן עלית בע"מ	514056837	רח' זיבוטניסקי 3 ר"ג	03-6121015		
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עלית טופ בע"מ	514530385	רח' זיבוטניסקי 3 ר"ג	03-6121015		
	לי"ר	לי"ר	לי"ר						

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

2.1.1	שינוי הבינוי בתחום התכנית. (סעיף 62א' (א) (5) לחוק)
2.1.2	קביעת מספר בניינים וגודל דירות. (סעיף 62א' (א) (8) לחוק)
2.1.3	שינוי הגיאומטריה של זכות מעבר לציבור מבלי להקטין את סה"כ השטח. (סעיף 62א' (א) (5) לחוק)
2.1.4	ניוד שטחים למסחר משימוש תעסוקה. (סעיף 62א' (א) (6) לחוק)
2.1.5	שינוי קווי בניין עיליים, קרקעיים ותת-קרקעיים. (בהתאם לסעיף לפרק ג' סימן ג' סעיף 62א' (א) (4) לחוק)

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תכנון כולל למתחם "עלית" ובו שטחים המיועדים לחניה, מסחר ומגדל משרדים. שינוי הבינוי בתחום התכנית, ע"י הפרדה לשני בניינים, בניין לשימוש מגורים ובניין לשימוש תעסוקה ומסחר, במקום בניין המשלב את מכלול השימושים. בניין מגורים 2A (בנספח בינוי) ימוקם על רח' ארלוזורוב בניין מסחר ותעסוקה 1A (בנספח הבינוי) ימוקם על רח' ז'בוטינסקי. המסחר הינו מלווה את רח' ז'בוטינסקי. (סעיף 62א' (א) (5) לחוק)
2. שינוי זכות המעבר לציבור ויצירת מרחב ציבורי המקשר בין רח' ארלוזורוב לז'בוטינסקי, בנוסף זכות מעבר לציבור בצמוד לבניין מבנה השימור וממנו לרח' ז'בוטינסקי וארלוזורוב. (סעיף 62א' (א) (5) לחוק).
3. ניוד שטחים למסחר משטחי תעסוקה באותו תא השטח ללא הגדלת שטחים. (סעיף 62א' (א) (6) לחוק)
4. שינוי קווי בניין עיליים למגדלים, קווי בניין קרקעיים להגדרת המסחר ותת-קרקעיים לתניונים. (סעיף 62א' (א) (4) לחוק).
5. לא יותרו גדרות, ותנאפשר הרחבת המדרכה עד לקו הבניין גם בחזית הפונה לארלוזורוב

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	8.100 ד'
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		עד 296 בתא שטח 1	-	עד 296	מס' יח"ד	מגורים מסחר ותעסוקה – (מגרש 10 לפי תוכנית רג/1257)
		47,438 בתא שטח 1	-	47,438	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 13), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח
		1	מגורים מסחר ותעסוקה
		2	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
66.6	מגורים מסחר ותעסוקה	66.6	מגורים מסחר ותעסוקה
33.4	שצ"פ	33.4	שצ"פ
100	סה"כ	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה	
צבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בסגול, צהוב, אפור לסירוגין. בתחום תא שטח 1.	
4.1.1 שימושים	
א. יותרו 2 מגדלים - מגדל אחד על דופן זיבוטינסקי לשימוש מסחרי בקומות התחתונות ותעסוקה בקומות עליונות. מגדל שני על דופן ארלוזורוב למגורים.	
ב. המתחם יכלול מרתף חנייה של עד 8 קומות ממפלס רח' זיבוטינסקי.	
4.1.2 הוראות	
א. מגדל אחד - A1 (בנספח הבינוי) על דופן זיבוטינסקי הינו מגדל משרדים. במגדל קומת קרקע גבוהה הכוללת מסחר, לוביים ושירותיים נלווים למשרדים. בחלל קומת הקרקע יותרו גלריות, מתקנים טכניים והנדסיים. קומות טיפוסיות ישמשו לתעסוקה/משרדים. יותרו לוביים ושטחים ציבוריים בקומות הבניין. תותר קומה טכנית באחת או יותר מקומות הבניין. קומת גג - תותר קומה גבוהה לטובת מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין.	
מגדל שני - A2 (בנספח הבינוי) על רחוב ארלוזורוב מגורים. במגדל קומת קרקע גבוהה אשר תשמש כלובי ואזוריים ציבוריים אחרים לשימוש דיירים. הלובי יוכל להיות במפלסים שונים בהתאם למפלס הרחוב אליו הוא פונה. בחלל קומת הקרקע יותרו גלריות ויותרו מתקנים טכניים והנדסיים. יותרו לוביים ושטחים ציבוריים בקומות העליונות של המגדל. קומות הבניין ישמשו למגורים. תותר קומה טכנית באחת או יותר מקומות המגדל. קומת גג - תותר קומה גבוהה לטובת מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין.	
ב. לא יותרו גדרות, ותתאפשר הרחבת המדרכה עד לקו הבניין גם בחזית הפונה לארלוזורוב	
ג. הבינוי המופיע בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, יותר לבצע שינוי בהעמדת הבניינים בתיאום עם מהנדס העיר מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת.	
ד. המרחק המינימלי בין שני המגדלים לא יפחת מ-12 מטר.	

4.2 שם ייעוד: שצ"פ	
צבוע בתשריט בירוק. בתחום תא שטח 2.	
4.2.1 שימושים	
א. בהתאם לתכניות ר"ג/1257, ר"ג/1257ד', רג/מק/1523	
4.2.2 הוראות	
א. בתחום תא שטח 2 יותרו 8 מפלסי חניה לשימוש תא שטח 1.	
ב. לא יותרו גדרות, ותתאפשר הרחבת המדרכה עד לקו הבניין גם בחזית הפונה לארלוזורוב.	
ג. מעל תקרת המרתף העליונה, בתא שטח 2, תובטח שכבת הגנה גנטית בעומק של אחד מטר לפחות, ותובטח/נטיעת עצים בתחום השצ"פ.	

५

... ניחן להעביר זכויות בין שרות תת קרקעי לשרות מעל הקרקע.
 * ייתכן להעביר שטחי שרות בין השימושים השונים.
 * מתחת למפלס רח' זבוטנסקי.

[illegible]

6.9. 10.11.11

6.3.1.1

ՀԻՅՈՒՆ ԼՆՈՎԱԾԱԾԱՆԻՍ

7.9 ԿՈՒՑ ԸՄԱՆ ԼՆԱՆ

9. **УІЛНІЇ НАГІЇ**

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

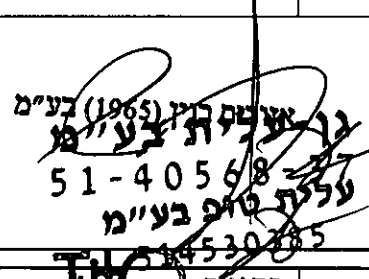
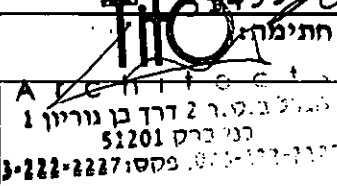
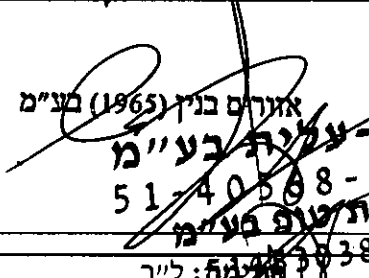
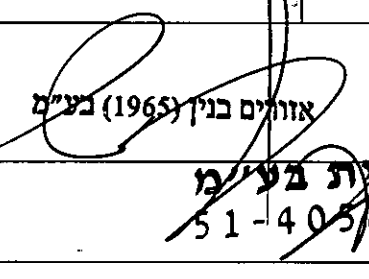
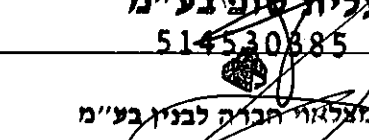
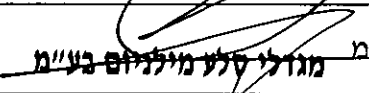
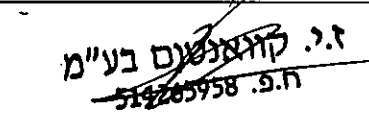
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
מגיש התוכנית	תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ גן עלית בע"מ עלית טופ בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
		ח.פ. 514056837
		ח.פ. 514530385
שם: אדרי' סמי טיטו	חתימה:	תאריך:
עורך התוכנית	תאגיד: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: רשיון 18768
שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
יזם בפועל	תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ גן עלית בע"מ עלית טופ בע"מ	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
		ח.פ. 514056837
		ח.פ. 514530385
שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
בעל עניין בקרע	תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ גן עלית בע"מ עלית טופ בע"מ מצלאוי חברה לבנין בע"מ מגדלי סלע מילניום בע"מ ז.י. קוואנטום בע"מ עיריית ר"ג אגף הנדסה	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
		ח.פ. 514056837
		ח.פ. 514530385
		ח.פ. 512726712
		ח.פ. 514097294
		ח.פ. 514265958

8. חתימות

שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ	 גון-עלית בע"מ 51-40568-37 עלית טופ בע"מ 514530385	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
גן עלית בע"מ		ח.פ. 514056837
עלית טופ בע"מ		ח.פ. 514530385
שם: אדרי' סמי טיטו	חתימה:	תאריך:
תאגיד: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	 Titus אדריכל סמי טיטו 2 דרך בן גוריון 1 תל אביב 61201 07-222-2227-2227	מספר תאגיד: רשיון 18768
שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ	 גון-עלית בע"מ 51-40568-37 עלית טופ בע"מ 514530385	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
גן עלית בע"מ		ח.פ. 514056837
עלית טופ בע"מ		ח.פ. 514530385
שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
תאגיד: אזורים בנין (1965) בע"מ	 גון-עלית בע"מ 51-40568-37 עלית טופ בע"מ 514530385	מספר תאגיד: ח.פ. 520031089
גן עלית בע"מ		ח.פ. 514056837
עלית טופ בע"מ		ח.פ. 514530385
מזלאוי חברה לבנין בע"מ	 מזלאוי חברה לבנין בע"מ 514530385	ח.פ. 512726712
מגדלי סלע מילניום בע"מ	 מגדלי סלע מילניום בע"מ 514097294	ח.פ. 514097294
ז.י. קוואנטום בע"מ	 ז.י. קוואנטום בע"מ 514265958	ח.פ. 514265958
עיריית ר"ג אגף הנדסה		

16. 05. 2012
1921 11227 11227-11227
1921 11227 11227-11227
1921 11227 11227-11227