

מאושרת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1523/ב

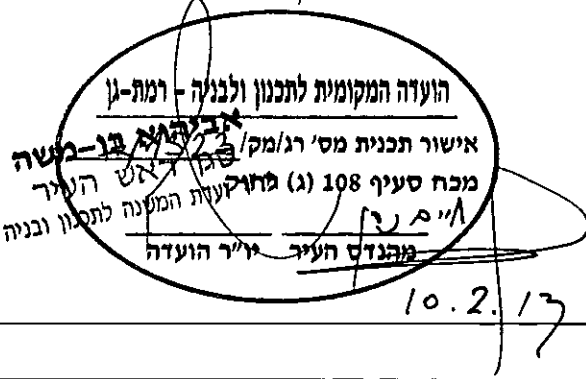
שם תוכנית: מתחם הגלעד, ז'בוטינסקי, ארלוזורוב.

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת גן

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית**מאשרת**

מתחם מצלאוי הינו חלק ממתחם עלית, הנמצא בצומת עירוני, מרכזי ואינטנסיבי בעיר רמת גן, בין הרח' ארלוזורוב, הגלעד וז'בוטינסקי.
 במתחם מתוכננים 2 מגדלי מגורים, עם זיקת הנאה ביניהם, ומסחר הפונה לרח' ז'בוטינסקי.
 תכנית זו באה לשנות קו בניין עילי לכיוון רח' ז'בוטינסקי לתשע הקומות התחתונות לקו בניין 0 וקו בניין עילי למגדל לקו בניין 5 מטר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מאשרת

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מתחם הגלעד, זיבוטינסקי, ארלוזורוב.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רג/מק/1523/ב

מספר התוכנית

4.521 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

17.01.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

ועדה מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

סעיף 62.א. (א) סעיף קטן 4.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

לא רלוונטי

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

5.1.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 181735,181825

מזרח, מערב

קואורדינטה Y 665471,665614

צפון, דרום

1.5.2 תיאור מקום

מצפון : דרך ז'בוטינסקי
מדרום : ארלוזורוב
ממזרח : רחוב הגלעד
ממערב : חלקה 47, 468 גוש 6128

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

רמת גן

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

תל אביב יפו

יישוב

רמת גן

שכונה

-

רחוב

צומת הרחובות ז'בוטינסקי, הגלעד, 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		48,49,179,180,47,468

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רג/מק/1218	8,9
רג/מק/1523	1,2,3

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מתאר מס' רג/מק/1218	שינוי	כל ההוראות בתכנית רג/מק/1218 ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות שמשנה תכנית זו.	5645	26.3.2007 תשס"ח
רג/מק/1523	שינוי	כל ההוראות בתכנית רג/מק/1523 ממשיכות לחול על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות שמשנה תכנית זו.	6515	17.12.2012

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	16	-	17.01.2013	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500		1	17.01.2013	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מקומית	
נספח בינוי	מנחה	1:500		1	03.01.2013	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ועדה מקומית	

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

מאשר

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
מגיש התכנית	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מצלאוי, חברה לבניה בע"מ	משה אביב 1, אור יהודה 60371	03-5339212	לי"ר	03-5338437	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מצלאוי, חברה לבניה בע"מ	משה אביב 1, אור יהודה 60371	03-5339212	לי"ר	03-5338437	לי"ר
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מגדלי סלע מילניום בע"מ	בצלאל 52, רמת גן	לי"ר	054-3975082	לי"ר	לי"ר
יזם בפועל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ז.י. קוואנטום בע"מ	סביון, ת.ד. 2252	03-5755568	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים חלקות: 47,48,17,9,180	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מצלאוי, חברה לבניה בע"מ	משה אביב 1, אור יהודה 60371	03-5339212	לי"ר	03-5338437	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל	טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	007591167	אדרי' טיטו, סמי	18768	לי"ר	לי"ר	לי"ר	073-2222227	yoavo@tito.co.il
מודד	מודד	דטהמפ/גטניו ושות'	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הירקון 67, בני ברק	03-7541000	לי"ר	03-7516356	לי"ר

מאשרת

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 קווי בניין עיליים. (לפי פרק ג', סימן ג', סעיף 62 א (א) 4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קווי בניין – לדרך זיבוטינסקי: קומות תחתונות קו בניין 0 - 0 ואילו בקומות המגדל קו בניין 5 מ' לדרך זיבוטינסקי.

מאושרת

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 4.521 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא תוספת יח"ד/זכויות	12,677		-	12,677	מ"ר	מגורים ד' עם חזית
	146		-	146	מס' יח"ד	מסחרית תא שטח 1

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים ד עם חזית מסחרית	1			

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 מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד עם חזית מסחרית	4,521	100		מגורים ד עם חזית מסחרית	4,521	100
סה"כ	4,521	100		סה"כ	4,521	100

מאוסרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד עם חזית מסחרית	
צבוע בתשריט בצבע כתום תחום בצבע אדום, עם קו סגול לכיוון רח' ז'בוטינסקי בלבד, בתחום תא שטח 1.	
4.1.1 שימושים	
מגורים וכל השימושים הנלווים למגורים. במפלס הרחוב מסחר.	א.
המתחם יכלול מרתף חנייה של עד 6 קומות ושטחי שרות נילוויים.	ב.
תותר בניית ספא במפלס הפיתוח על פי קוי הבנין העיליים ובמפלס החניון על פי קוי בנין תת קרקעים.	ג.
20% מסה"כ יח"ד יבנו בשטח שלא יעלה על 65 מ"ר.	ד.
4.1.2 הוראות	
מגדל בגובה 40 ק' מעל קומת קרקע מסחרית בגובה כפול הכוללת קולונדה. מעל הקומות הטיפוסיות 2 קומות טכניות. קווי הבניין לדרך זבוטינסקי יהיו: עד קומה 7 קו בניין 0. במפלס הרחוב קולונדה בקו בניין 0. בקומות המגדל – קו בניין לדרך זבוטינסקי 5 מ'. סך הזכויות ללא שינוי מתוכנית רג/מק/1218, כל זכויות הבנייה מתכנית רג/מק/1218 ירוכזו במגדל אחד על דרך זבוטינסקי.	א.
תותר הקלה של 40% בקווי בנין, למרפסות בתחום המגרש.	ב.
יותר קו בניין 0 לכיוון רח' ז'בוטינסקי לטובת קומת מסחר (קולונדה) ול-7 הקומות שמעל המסחר כמפורט בנספח הבינוי כמו כן יותר קו בניין עילי נוסף למגדל של 5 מטר.	ג.
קומת הקרקע לרחוב זבוטינסקי תהייה מסחרית ותאושר ע"י מהנדס העיר/אדריכל העיר. ניתן יהיה לשלב בקומה זו את לובי המגורים.	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים ד' עם תזית מסחרית	1	4521	11,677	4,800	* 1,000	**	**17,477	**386.57	146	32.3	100	140	קרקע+40 ק. טכנית	6 מרתפי חניה	כמפורט בתשריט		

* לצורכי ספא מתחת לקרקע. ניתן להעביר זכויות אלו לשימוש המגורים מעל הקרקע במידה ויבנה ספא הקטן מ – 1000 מ' או לא יבנה כלל.
 ** מקומות החניה עפ"י תקני החניה תשמ"ג 1983 ודרישות הועדה המקומית עפ"י סעיף 14ג' בתקנון רג/10/1001.

משרד
מאש"מ

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. אישור אדריכל העיר לעיצוב הבניין והמרחב הציבורי לאורך המדרכה.
 ב. תיאום עם חברת נ.ת.ע לרבות לוחות זמנים להקמת הפרוייקט, ותכנון הסדרי תנועה זמניים להקמת הפרוייקט.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2. מימוש התוכנית

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מצלאוי, חברה לבניה בע"מ	מספר תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר
עורך התוכנית	שם: אדרי סמי טיטו	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: רשיון 18768	מספר תאגיד: רשיון 18768
יזם בפועל	שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
	תאגיד: מצלאוי, חברה לבניה בע"מ מגדלי סלע מילניום בע"מ ז.י. קוואנטום בע"מ	מספר תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר
בעל עניין בקרע	שם: לי"ר	חתימה: לי"ר	תאריך:
	תאגיד: בעלים חלקות: 47,48,179,180 מצלאוי, חברה לבניה בע"מ	מספר תאגיד: לי"ר	מספר תאגיד: לי"ר