

תכנית מתאר ומפורטת מס' 2355 א' - "מתחם נחושתן"

שינוי מס' 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מס' 2355

ולתכנית מפורטת A-יפו

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' 2355 א' - "מתחם נחושתן" שינוי מספר 1 לשנת 1995 לתכנית מפורטת מספר 2355 ולתכנית מפורטת A-יפו.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
  2. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט").
  3. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח הבינוי").
  4. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח התנועה").
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: א, תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את גוש 7012 חלקות 4-2, 17 וגוש 6929 חלק מחלקה 169.
  - ב. גבולות התכנית:
    - מצפון - תואי מסילת הרכבת מיפו לירושלים ("המסילה").
    - ממערב - גבול חלקה מס' 1 בגוש 7012.
    - ממזרח - רחוב האסד.
    - מדרום - רחוב אילת.
4. שטח התכנית: כ- 7.2 דונם.
5. בעל הקרקע: נחושתן נכסים ויזום בע"מ.
6. היזום: נחושתן נכסים ויזום בע"מ.
7. המתכנן: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים - א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.
8. מטרת התכנית:
  1. פיתוח מתחם משולב של מגורים ומבני ציבור במבנים לשימור, כל זאת ע"י:
    - א. קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מגדל מגורים בשטח עיקרי שלא יעלה על 365% משטח המגרש בתוספת שטח למרפסות ושטחי שרות ובגובה שלא יעלה על 38 קומות. גובה הבניה לא יעלה על 60 מ' מעל פני הים או גובה גבוה יותר כפי שיאושר ע"י משהב"ט ובתנאי שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים.
    - ב. קביעת בנינים ואלמנטים בניניים לשימור והוראות השימור לגביהם. בנינים אלו בשטח כולל של כ- 1660 מ"ר ישמשו למבני ציבור.

- ג. ביטול הפקעה להרחבת דרך יפו.  
ד. הפקעת הבניינים לשימור לטובת הציבור.  
ה. קביעת הוראות להקמת טיילת להולכי רגל לאורך המסילה ורישום זיקת הנאה לציבור בתחום זה.  
ו. קביעת זיקת מעבר לציבור מרחוב אילת לכיוון שכונת נווה צדק ולטיילת לאורך המסילה ומתן אפשרות להמשך המעבר בגשר לכיוון שכונת נווה צדק.  
ז. קביעת דרך גישה משותפת לחניונים וזיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש השכן ממערב.  
2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 2355 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3672 מיום 25.06.89 ואת תכנית מפורטת A-יפו אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מיום 15.08.46 (להלן "התכניות הראשיות").

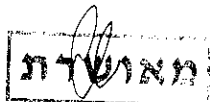
9. הוראות בניה:

1. אזור מגורים מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום מסגרת בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות הבאות:  
א. תכליות מותרות:  
בקומות המרתף:  
חניה, מחסנים לשימוש הדיירים, מתקנים הנדסיים ושרותים טכניים וכל שטח שרות אחר עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה והתקנות הנלוות לו.  
בקומות הבסיס (קומת קרקע וקומה 1):  
לובי כניסה למגורים והשימושים הנלווים לו.  
בקומת ביניים:  
מתקנים לשירות הדיירים כגון חדר כושר, ברכת שחיה, חדרי משחקים וכיו"ב.  
בקומות עליונות:  
מגורים.  
בקומת גג:  
מתקנים טכניים וחדרי מכונות.

שינויים באישור מהנדס העיר במיקום התכליות המותרות בקומת הביניים לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.

ב. זכויות בניה:

1. השטח המירבי המותר לבניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 365% משטח המגרש. מותרת תוספת של עד 10% שטח עיקרי, מחושב מתוך סה"כ השטח המותר למטרות עיקריות, עבור מרפסות פתוחות ומקורות בקומות המגורים. סגירתן של מרפסות אלו אסורה. סגירתן של המרפסות תחייב תכנית בנין עיר.  
2. שטחי השירות מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס הכניסה מכיוון רח' אילת) לא יעלו על 12,200 מ"ר.



3. שטחי השירות מתחת מפלס הכניסה הקובעת (מפלס הכניסה מכיוון דרך יפו) לא יעלו על 28,000 מ"ר.

4. לא ניתן יהיה לאשר שטחי שירות לגזוזטראות.

ג. קוי בנין:

קוי הבנין למבנים מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין לצד הבנינים לשימור לא יפחת מ- 3 מ'.  
ככבש הירידה לחניה מרח' אילת יובטח מעבר חופשי ברוחב 7 מ' לפחות.  
תכנית השטח המירבית לא תעלה על קוי הבנין המסומנים בתשריט.

ד. גובה הבנין:

גובה הבנין המותר עד 38 קומות, כולל קומת הקרקע כפולה, קומת ביניים, 34 קומות מגורים וקומת גג.  
תותר הקמת עד 5 קומות מרתף מתחת מפלס הכניסה הקובעת.  
הגובה האבסולוטי יהיה 60 מטרים מעל פני הים (כולל חדרי סכניים ומתקנים על הגג), או גובה גבוה יותר כפי שיאושר ע"י משהב"ט ובתנאי שלא יעלה על 180 מטר מעל פני הים (כולל תרנים, מתקנים וכו').

ה. מרתפים:

1. תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות קווי המגרש. בנית מרתפים מתחת לבנינים לשימור תהיה באישור מהנדס העיר.

2. פני גג המרתף שמחוץ לקונטור הבנינים שמעל פני הקרקע לא יבלטו מפני הקרקע ונג המרתף יגונן ו/או יטופל כחלק מפיתוח המגרש. פני תקרת המרתף יהיו במפלס שיתיר בית גידול לעצים בגובה שלא יקטן מ- 1.5 מ' במקומות המיועדים לנטיעות ע"פ תכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. במסגרת תכנית הפיתוח כאמור, יובטח פתרון ניקוז למפלס הקרקע.

3. קירות המרתפים הגלויים לכיוון המסילה יצופו באבני כורכר דוגמת הקיר התומך הקיים בצידו המסילה ע"פ תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי לדרוש שילוב צמחיה בקירות אלה.

ו. יחידות דיור:

1. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 310. שטח דירה מינימלית לא יקטן מ- 60 מ"ר.

2. מבנים ציבוריים:

- המבנים המסומנים בתשריט בעיגול בצבע חום הם מבנים ציבוריים ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
1. גובה בניה - עפ"י קיים.
  2. תכליות מותרות - שימושים ציבוריים כגון: מוסדות חינוך פורמלי ובלתי פורמלי, שרותים קהילתיים, שרותי בריאות, תרבות, קהילה וכד' לטובת המגורים בסביבה.
  3. זכויות בניה - עפ"י הקיים (כ - 1,660 מ"ר). יותרו מרתפי חניה מתחת למבנים אלה, בהמשך לחניון התת-קרקעי הפרטי כמפורט בסעיף 1.9.ה.
  4. קוי בנין - כמסומן בתשריט ועפ"י הקיים.

**מאושרת**

3. שטח דרך קיימת:

השטח המסומן בתשריט בצבע חום נהיר הוא שטח דרך קיימת. בשטח רחוב המסילה תותר הבלטה קונזולית של עד 3 מ' לצורך טיילת עליונה להולכי רגל, בגובה ובאופן שלא יפריע למעבר חופשי של כלי רכב מכל הסוגים והולכי רגל במפלס בדרך.

כמו כן תותר הקמת גשר למעבר הולכי רגל לחיבור טיילת הולכי רגל ורחוב אילת לשכונת נווה צדק (רחוב אמזלג פינת רחוב נווה צדק).

יותר שינוי מיקום הגשר לאחר פרסום לפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, שמיעת התנגדויות ואישור הועדה המקומית.

4. הוראות נוספות:

א. אם יזום התכנית, נחושתן נכסים ויזום בע"מ (להלן היזם) יבקש לממש את הבניה מעבר לגובה של 60 מ' ישא היזם בכל ההוצאות הכרוכות בהעקפת המתקן הבטחוני, בהסדרת מיקומו החדש של המתקן, הוצאות הביניים שיגרמו מרגע יצירת ההפרעה למתקן הבטחוני ועד ליישום מלא של פיתרון הקבע לשביעות רצון מערכת הבטחון, וכל עלות ו/או הוצאה אחרת ו/או הגדלת עלות ו/או הוצאה אחרת שיגרמו למערכת הבטחון ו/או למדינה בגין העתקת המתקן הבטחוני (לא כולל רכישת מערכות משופרות המשפרות את המתקן בהשוואה למתקן הקיים).

ב. לא ינתן ולא יאושר מתן היתר בניה לפי תכנית זו (לא כולל היתר חפירה, דיפון ומרתפים), אלא עפ"י אישור בכתב ומראש מאת ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשהב"ט, ולאחר שערך הסכם בכתב בין היזם לבין מערכת הבטחון, בכפוף לתנאים ולמגבלות שיקבעו על ידו ואשר מבטיח להנחת דעת מערכת הבטחון, את המשך פעילותו התקינה של המתקן הבטחוני ורציפותה, לרבות מתן בטחונות מתאימים ע"י היזם לקיום חיוביו ונשיאתו במלוא העלויות וההוצאות כאמור.

ג. למען הסר ספק מובהר בזה כי משהב"ט רשאי שלא לתת את אישורו כאמור בסעיף 1.9.ד' מבלי שיהיה צורך לנמק את החלטתו.

10. הוראות שימור:

המבנים המסומנים בכוכבית שחורה מיועדים לשימור, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. המבנים לשימור יתועדו במסמך תעוד שימור (להלן "מסמך התעוד") אשר יכלול שרטוטים, ציכומים ומלל הכולל תכניות, חזיתות, פרטים, תעוד התפתחות המבנה וחוות דעת של אדריכל העוסק בשימור מבנים. תיעוד המבנה יכלול: תעוד הבנינים המקוריים וניתוח קונסטרוקטיבי שלהם פירוט חלקיו הפנימיים של המבנה: ציורי-קיר, חדרי מדרגות וכו'. הרקע ההיסטורי של המבנים - איתור המשפחות אשר הקימו אותם והאדריכלים אשר עסקו בבנייתם. מסמך התעוד והשימור יובא לאישור מהנדס העיר.

מאושרת

ב. לא תותר הריסתם של מבנים אלה ולא תותר בהם כל תוספת בניה, תותר הריסת חלקי מבנה לא מקוריים בהתאם למסמך התייעוד והשימור והוראות צוות השימור בעיריית תל-אביב-יפו. תותר העתקת השער הקיים בכניסה מכיוון רח' אילת למקום אחר במגרש כמסומן בתשריט, או למקום מתאים אחר באישור מהנדס העיר, בשיטה שתאושר ע"י צוות השימור ומהנדס העיר.

המבנה המסומן ב- 2 כוכביות שחורות יועבר מחלקו הדרום מזרחי של המגרש למקום המסומן בתשריט ב- 3 כוכביות שחורות, או למקום מתאים אחר באישור מהנדס העיר, בשיטה שתאושר ע"י מהנדס העיר. חלק מבנה זה המסומן ב- \*\*א'/א\*\*\* יוקם מחדש במתכונתו המקורית. העברתו ושיחזורו של חלק המבנה בן שתי הקומות המסומן ב- \*\*ב'/ב\*\*\* כפופה למסקנות מסמך התייעוד והשימור ולהוראות מסמך זה כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר. כמו כן תועבר גדר האבן וסבכת המתכת מחזית רח' אילת ותשוחרר במתחם לשימור בחלקו הצפוני של המגרש בהתאם למסמך השימור וע"פ הנחיית מהנדס העיר.

ג. שיפוץ ושימור המבנה:

חלה חובה של שימור ושיפוץ המבנים בהתאם למסמך התייעוד. במטרה להחזיר את המבנים לקדמותם תבוצענה כל הפעולות המשתמעות מכך כגון: חיזוק שלד הבנין וטיפול פנימי וחיצוני, הכל בפיקוח צמוד של אדריכל שימור או אדם אחר מטעמו ובתיאום מלא עם צוות השימור בעיריית תל-אביב-יפו.

ד. במסגרת השימור תידרש הריסת תוספות בניה אשר מהוות פגיעה חזותית ואדריכלית גם במידה והוצא להם נעבר רישיון בניה והכל עפ"י תיק השימור והתייעוד.

ה. אחזקת המבנה לשימור:

כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של הבנינים לשימור תיעשה באישור מהנדס העיר בהתאם למסמך התייעוד, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, גידור, גינון, טיפול במרזבים, ניקוז, התרת מתקנים על גג הבנין וכו'.

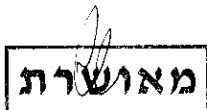
#### 11. שטחים פתוחים וככרות:

א. השטחים הפתוחים בקומת הקרקע המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע ירוק יוגדרו כמעברים וככרות להולכי רגל ויפותחו בהתאם לתכנית הפיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ב. פיתוח הכרות יותאם למבנים לשימור והנחיות הפיתוח שלהם.

ג. תותר הצבת שולחנות וכסאות בתחום הכרות לשימוש כלל הציבור בהתאם להוראות מה"ע ובכפוף לחוקי העזר של העירייה.

12. תנועה וחניה: א. החניה תוסדר בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.



ב. תובטח ותירשם זכות מעבר לחניה תת-קרקעית למגרש השכן (גוש 7012 חלקה 1) כולל שימוש חופשי בכבש הירידה מרחוב אילת.

ג. אישור גישה ישירה לרחוב המסילה לצורך כניסה ו/או יציאה תהיה בסמכות מהנדס העיר ואגף התנועה בעיריית תל-אביב-יפו. ניתן יהיה לאשר גישה זו רק לאחר השלמת תכנון רחוב המסילה והבטחה כי תכנון זה לא יפגע בהקמת מערכת הסעה המונית בתואי זה.

13. רישום שטחים: א. חלקות 2-4 ו-17 בגוש 7012 יאוחדו בהסכמת הבעלים בהתאם לתשריט. תותר חלוקת משנה של המגרש שיווצר בהסכמת הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבניה.

ב. בתחום הטיילת, הכיכר והמעבר הולכי רגל לרחוב אילת כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי תירשם זיקת הנאה לציבור בלשכת רישום המקרקעין. התחום המדויק של האזור בו תרשם זיקת הנאה לציבור יקבע בהתאם לתכנון הטיילת ומעבר הולכי הרגל עפ"י תכנית הפיתוח שתוכן לפני הוצאת היתרי הבניה, באישור מהנדס העיר.

ג. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר כלי רכב למגרש השכן (גוש 7012 חלקה 1) ולמרתפי החניה שיוקמו בו.

14. הפקעות: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה. שטחים אלו וכן המבנים הציבוריים במבנים לשימור ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה, כשהם פנויים מכל שימוש ו/או חפץ ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה.

15. תנאים נוספים  
למתן היתר בניה: בנוסף לתנאים אותם רשאת הועדה המקומית לדרוש לא ניתן היתר לבניה חדשה לפני ביצוע הפעולות הבאות:

א. הבטחת רישום איחוד החלקות ורישום זיקות הנאה לציבור כאמור בסעיף 13 לעיל, וכן הבטחת רישום זכות מעבר לרכב למגרש השכן (גוש 7012 חלקה 1) כאמור בסעיף 12 ס"ק ב' לעיל.

ב. הבטחת רישום השטחים המיועדים להפקעה ע"פ סעיף 14 לעיל.

ג. אישור מסמך התייעוד והשימור ע"י מהנדס העיר והבטחת ביצוע הוראות מסמך זה, כולל הבטחת העברת המבנה לשימור או חלקו עפ"י סעיף 10ב' לעיל.

ד. אישור תכנית פיתוח למגרש כולל הכיכר והמעבר מרחוב אילת לטיילת ולגשר הולכי הרגל ע"י מהנדס העיר. במסגרת תכנית זו יקבעו המיקום והצורה המדויקים של הטיילת, מעבר הולכי הרגל והגשר לציבור לשכונת נווה צדק.

ה. הבטחת ביצוע הטיילת לאורך המסילה, הגשר הולכי רגל לחיבור לשכונת נווה צדק, הכיכר ומעבר הולכי רגל לקשר בין הרחוב אילת והמסילה, כל זאת עפ"י תכנית פיתוח שטח שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
מתן היתר הבניה למבנה יהיה מותנה בהיתר לבנית הגשר וסיום בנית הגשר יהיה תנאי לאיכלוס המבנה.

ו. הבטחת ביצוע הריסת כל המבנים והסככות שאינם לשימור ופינוי כל פסולת הבניין.

ז. מתן חוות דעת מומחה לאקוסטיקה ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו, בכל הנוגע לאמצעים להקטנת מטרדי רעש למגורים.

ח. סימון המבנה וציוד הבניה יהיה בהתאם לדרישות מינהל התעופה האזרחית.

#### 16. תנאים נוספים

למתן תעודת גמר: לא תינתן תעודת גמר המאפשרת איכלוס בנין חדש לפני השלמת ביצוע הפעולות אשר נדרשו בתנאים למתן היתר הבניה עפ"י טעיף 14 לעיל ותנאים נוספים כפי שיופיעו בהיתר הבניה כולל:

ביצוע הסדרי קרקע, רישום זיקות הנאה וזכות מעבר, רישום השטחים הציבוריים ע"ש העירייה, פינוי הריסות ופסולת בנין, השלמת פעולות השימור עפ"י מסמך התייעוד והשימור, השלמת ביצוע מעבר הולכי רגל, ככר, טיילת הולכי רגל לאורך המסילה וגשר הולכי רגל מעל המסילה, השלמת כל עבודה נוספת עפ"י תכנית הפיתוח וביצוע המלצות הוות הדעת האקוסטית, הכל עפ"י הוראות הועדה המקומית ולהנחת דעתה.

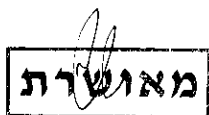
ניתן יהיה לאשר איכלוס חלקים מהפרויקט בהתאם לשלבי ביצוע כפי שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

#### 17. יחס התכנית

לתכניות תקפות: על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית "ע" מרתפים.

במידה של ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות ו/או תכנית "ע" ובין הוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו.  
תכנית "ג" לבניה על גגות בתים לא תחול בתחום תכנית זו.

18. זמן ביצוע: כ- 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנית מפורטת מס' 2355 א'  
 מתחם נחושטן  
 דף מספר 8 מתוך 8 דפים

19. חתימות:

*[Handwritten signature]*  
 נחושטן נכסים ויזום בע"מ

חתימת יוזם התכנית:

יסקי ושותי אדריכלים  
 ומתכנני ערים  
 איסקי, י. סיון, י. יסקי

חתימת המתכנן:

*[Handwritten signature]*  
 נחושטן נכסים ויזום בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדות:



תאריך: 8.3.00

נחושטן/TK/12

משרד המניס מחוז זמל אביב  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 2355/א'  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.2.2000 לאשר את התכנית.  
 שמואל לסקר  
 נוסד הועדה המחוזית

20.9.2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו	
שם התכנית	2355 א'
הומלצה לפתן תוסף ולאחר דיון בהתנגדויות	
תאריך פרוטוקול	החלטה
"	"
"	"
נושרה לפתן תוסף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
תאריך ישיבה מס'	72.2000 / 679
גובה	20.7.00
תאריך	20.7.00