

מאשרת

תכנית מפורטת מספר 322א'
"מגדל שלום"
דף 1 מתוך 4

משרד הפנים
ממונה על מחוז ת"א
יו"ר ועדה מחוזית ת"א
- 1-07-2003
נתקבל
תיק מס' _____

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 322א' - מגדל שלום
שינוי לתכנית מס' 322

- שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1218
- שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1019א'
- שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1961
- שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1019ב'

- שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 322א' - "מגדל שלום", שינוי לתכנית מס' 322, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 322 (על שינוייה), שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1218, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1019א', שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1961 ושינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מספר 1019ב'.
- מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 4 דפי הוראה בכתב, להלן "הוראות התכנית".
 - גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט").
 - גליון אחד של נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "נספח התנועה").
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את:
 - גוש: 6920 חלקות: 44, 45, 47-56, 71-67.
 - גוש: 7245 חלק מחלקה 31.
 - גוש: 7422 חלק מחלקה 82.
- שטח התכנית:** כ- 15.7 דונם.
- גבולות התכנית:** בצפון: ברחוב מונטיפיורי. במזרח: ברחוב אחוזת בית, גבול חלקה 46 בגוש 6920. בדרום: ברחוב אחד העם, גבול חלקה 46 בגוש 6920. במערב: ברחוב השחר.
- יזום התכנית:** חברת ככר הרצל בע"מ.
- בעל הקרקע:** חברת ככר הרצל בע"מ, עיריית ת"א-יפו ואחרים.
- עורך התכנית:** אריה קוז' - אדריכל ומתכנן ערים.

א/א/ת/י/ר

מאשרת

תכנית מפורטת מספר 322א'
"מגדל שלום"
דף 2 מתוך 4

9. מטרת התכנית:

לקבוע שינויים בתחום התכנית בהתאמה למצב הקיים ולגובה הקיים במגדל, קביעת עתודה (רזרבה) של שטחי בניה ע"י תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות ביחס לתכנית הראשית למתן גמישות בשימוש בבניין, תוספת שטחי בנייה ויעוד למגורים במגרש D, התאמת חלוקת השטחים והיעודים השונים וקביעת הוראות בנייה בגושי הבניינים השונים, כל זאת ע"י:

1. חלוקת שטח התכנית למגרשים.
2. קביעת זכויות בנייה של כ- 52,150 מ"ר שטחים עיקריים (מתוכם כ- 46,550 מעל פני הכניסה הקובעת לבניין) ושל כ- 44,000 מ"ר שטחי שרות, מתוכם כ- 17,400 מעל פני הכניסה הקובעת לבניין, במגרשים AB, D, במתחם, לא כולל מגרש C.
3. הגבלת גובה המגדל הקיים במגרש AB לגובה אבסולוטי +144.00 מ' וקביעת גובה הבניינים בכל מגרש.
4. התרת שימוש למגורים ו/או מלונאות בשלוש הקומות העליונות של המגדל במגרש AB בתנאים המפורטים בתכנית.
5. שינוי הוראות הבנייה למגרש D: הגדלת זכויות הבנייה במסגרת השטחים המותרים עפ"י סעיף 2 לעיל, תוספת 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית למגורים ומכונות מעל ל- 6 קומות המותרות בתכנית מאושרת ותוספת יעוד למגורים בנוסף למסחר ומשרדים.
6. ההוראות לגבי מגרש C תשארנה עפ"י התכנית הראשית ללא שינוי.
7. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מספר 322 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מספר 883/2 מיום 26.10.1961, שינוי של תכנית מפורטת מספר 1218 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מספר 1958/3 מיום 08.11.1973, שינוי של תכנית מפורטת מספר 1019א' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מספר 2181/6 מיום 08.11.1976, שינוי של תכנית מפורטת מספר 1961 אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מספר 2907/11 מיום 24.03.1983, ושינוי של תכנית מפורטת מספר 1019ב' אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה ב-י.פ. מספר 3084/1 מיום 09.08.1984, (להלן "התכנית הראשית").

הוראות תכנית זו כוללות הוראות תכנית מפורטת.

10. הוראות התכנית:

א. אזורי ייעוד:

השטח הצבוע אפור במסגרת סגולה וכתומה הוא אזור מסחרי מיוחד 1. השטח הצבוע כתום בהיר עם פסים אפורים ומסגרת אדומה הוא אזור מסחרי 2. השטח הצבוע צהוב עם פסים חומים ומסגרת חומה הוא מגרש מיוחד. השטח המוגדר כ"מדרכה מקורה" (רשת כחולה) והשטח המוגדר כ"דרך עם זכויות אויר" (קווקו אלכסוני צהוב על רקע צבע הדרך) נושאים מעל ומתחת לדרך ולמדרכה את הייעוד שבו עוברת הדרך והמדרכה.

ב. תכליות מותרות:

1. במגרשים AB, ו-C יותרו מסחר, בתי אוכל, משרדים, בית מלון ושטחים לצרכי ציבור עפ"י רשימה מפורטת בתכנית מס' 322, ושטחי שרות להם, וכן יותרו מגורים ו/או מלונאות בשלוש הקומות העליונות במגדל שבמגרש AB בתנאי שיובטחו כניסה, לובי ומעליות נפרדות.
2. במגרש D; בקומת קרקע ויציע - יותרו מסחר, משרדים, שרותים אישיים ועסקיים ובתי אוכל, על פי התכנית הראשית.
בקומות 4-1 - יותרו משרדים. בקומה 5 יותרו משרדים או מגורים.
בקומות 6-7 ובקומת הגג יותרו מגורים. בקומת גג יותרו גם מתקנים טכניים.
כן יותרו שטחי שרות לכל השימושים הנ"ל, בכל המפלסים.
3. בקומת המרתף העליון יותרו כל התכליות המותרות בס"ק 1 לעיל וכן תותר גם חניית כלי רכב בחלק מהשטח או בכלו.
בקומות המרתף האחרות המשמשות בעיקר לחנייה יותרו שימושים לשרותי רכב כגון רחיצת רכב, תיקון תקרים, מוסכים וכד'. שטחים עיקריים לשימושים אלו יועברו משטחים עיקריים על קרקעיים כמציין בסעיף קטן ג' 2. להלן.

ג. גובה הבנייה:

1. במגרש C יהיה גובה הבנייה עפ"י התכניות הראשיות.
2. במגרש AB : בקונטור "קומת הככר המוגבהת" - עד 2 קומות וקומת יציע, במגדל - עד 36 קומות מעל "קומת הככר המוגבהת". הגובה האבסולוטי של הבניין לא יעלה על +144.00 מ' מעל פני הים (גבה המגדל הקיים) ומעליו יותרו מתקנים טכניים ואנטנות.
3. במגרש D תותר בנייה עד לגובה אבסולוטי של 68 מ' מפני הים עבור: קומת קרקע מסחרית הכוללת יציע, עד 4 קומות משרדים, עד 2 קומות מגורים וקומת גג המשמשת בחלקה למגורים ובחלקה לחדרי מכוונות (תוספת לגובה המותר עפ"י התכנית התקפה של שתי קומות וקומת גג חלקית) וכן 4 קומות מרתף ועוד קומת יציע במרתף העליון.

ד. זכויות הבנייה:

1. זכויות הבנייה במגרש C יהיו עפ"י התכניות הראשיות.
2. זכויות הבנייה בשאר המגרשים יהיו כדלקמן:

מגרש AB

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין (מפלס הרחוב) תותר בנייה של עד 28,000 מ"ר, מתוכם שטחים עיקריים שלא יעלו על 5,600 מ"ר.
מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין תותר בנייה של עד 54,500 מ"ר (שטח כולל), מתוכם שטחים עיקריים שלא יעלו על 39,400 מ"ר ושטחי שרות בסך 15,100 מ"ר.
תותר העברה של עד 1500 מ"ר שטחי שרות ועד 1500 מ"ר שטחים עיקריים מהקומות שמעל לפני הכניסה הקובעת לקומות שמתחת לפני הכניסה הקובעת לבניין וכן בין המגרשים השונים במתחם.

מגרש D (1D+D)

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין תותר בנייה של עד 4,200 מ"ר שטחי שרות.
מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין תותר בנייה של עד 7,150 מ"ר שטחים עיקריים מתוכם 1,100 מ"ר למסחר, שרותים אישיים ועסקיים ובתי אוכל. שטח למגורים לא יפחת מ-1,800 מ"ר (עד 24 יח"ד) מתוך הנ"ל, והיתרה למשרדים. כמו כן יותרו עד 2,300 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
ניתן יהיה לבנות גשר המחבר בין המגדל במגרש AB לבין הבניין במגרש D בקומה שמעל למפלס הרחוב. שטח הגשר ייחשב כשטח שרות ותרשם בו זיקת הנאה למעבר לטובת הציבור.

ה. קווי הבניין:

1. קווי הבניין במגרשים AB, C יהיו עפ"י הקיים.
2. קווי הבניין במגרש D יהיו עפ"י התכניות הראשיות, למעט גשר בין קומה א' לבין מגדל שלום. כמו כן תותר בקומת המגורים הבלטת מרפסות עד 80 ס"מ מקווי הבניין ובמפלסי הגגות תותר פרגולה בולטת עד 160 ס"מ מקווי הבניין, כל זאת על פי תכנית עיצוב ארכיטקטוני כמפורט בתנאים להיתר בניה.
3. קווי הבניין למרתפים בתחום התכנית יהיו עפ"י קומות המרתף הקיימות.

11. הסדרי מגרש:

- א. המגרשים בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו למגרשים בהתאם לתכנית שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
- ב. השטחים הציבוריים אשר מחוץ לתחום המגרשים המוצעים בתכנית, היינו בתחום הרחובות אחד העם, השחר, מונטיפיורי ואחוזת בית, יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א - יפו על חשבון מבקש היתר הבניה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל שימוש, חפץ או חזקה, למעט קומות מרתף הבנויות מתחת לדרכים אשר יוחזרו למבקש היתר בהתאם למוסכם בין עיריית ת"א - יפו למבקש היתר.
- ג. בתחום כבישים, מדרכות מעברים מקורים ושטחים פתוחים בתוך גבולות המגרשים המוצעים תרשם ע"י מבקש היתר הבנייה זיקת הנאה לציבור ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין. בשטחים שמעל ומתחת לדרך תותר בנייה בהתאם לתכנית הראשית ולקיים ביום הפקדת התכנית.

תכנית מפורטת מספר 322א'
"מגדל שלום"
דף 4 מתוך 4

12. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. הבטחת איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 11.
ב. הבטחת ביצוע הסדרי מגרש, רישום זיקות הנאה והסדרת הנושאים הנכסיים עם עיריית ת"א - יפן, על פי תכנית זו.
ג. היתר למגורים ו/או למלונאות בקומות העליונות יינתן בתנאי קיומם של לובי כניסה נפרד ומעליות נפרדות למגורים.
ד. תנאים נוספים למתן היתר בנייה למגרש D:
1. הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לבניין ותכנית פיתוח שתכלול את כל השטחים הפתוחים במתחם זה לאישור מהנדס העיר.
 2. הבטחת פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
 3. עריכת סקר אקלימי בנושא השפעת הרוחות ומתן פתרונות להקטנת השפעת הרוח על תנאי הנוחות ברחוב ובשטח הפתוח במידה ויידרשו עפ"י הסקר האקלימי, עפ"י אישור מהנדס העיר.

13. תנאים למתן תעודת איכלוס:

- א. איחוד וחלוקה כאמור בסעיף 11.
ב. ביצוע הסדרי מגרש, רישום זיקות הנאה והסדרת הנושאים הנכסיים עם עיריית ת"א - יפן.
ג. תנאים נוספים למתן תעודת איכלוס למגרש D:
1. גמר פיתוח השטח עפ"י תכנית הפיתוח כפי שתאושר ע"י מהנדס העיר, כולל פיתוח השטח הפתוח מדרום והמעבר הציבורי.
 2. גמר ביצוע אלמנטים להקטנת השפעת הרוח במידה ויידרשו ע"י הסקר האקלימי.

14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- א. הוראות התכניות הראשיות חלות בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות תכרענה הוראות תכנית זו.
ב. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" יחולו בתחום התכנית. במקרה של סתירה בין התכניות הראשיות ו/או תכנית זו לבין הוראות תכנית "ע-מרתפים" תכרענה הוראות התכניות הראשיות ו/או הוראות תכנית זו.

15. זמן ביצוע: 10 שנים מיום אישור התכנית.

16. אישורים:

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת ועדות:

משרד הפנים מהוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 322 / א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.7.02 לאשר את התכנית
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

ניר-קוץ אדריכלים בע"מ
רחוב נחלת יצחק 28 תל-אביב 77448
טל. 03-6990827-03 מקס. 03-6957704

[Handwritten signatures and notes]
בכר הרצל בע"מ
א.מ.א.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: 322 א-108
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: פרוטוקול: החלטה:

אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תאריך: 15.7.02 ישיבה מס' 676

מנהל	מנהל	מנהל
א.מ.		

תאריך: יו"ר הועדה המחוזית

~~משרד הפנים מהוז תל אביב~~
~~חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965~~
~~אישור תכנית מס' 322 / א~~
~~התכנית מאושרת מכה~~
~~סעיף 108 (ג) לחוק~~
~~שמואל לסקר~~
~~יו"ר הועדה המחוזית~~

גרסה למתן תוקף 15.07.2002

27.2.03 א.מ.א.