

תכנית מפורטת מס' 2148
"מתחם סנוול"
דף מס' 1 מתוך 6 דפים
9.4.97
8.10.97
למתן תוקף 1.4.98

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מפורטת מס' 2148 - "מתחם סנוול"

שינוי מס' 3 לשנת 1994 לתכנית בנין עיר 44

ושינוי מס' 2 לשנת 1994 לתכנית מס' 1043

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2148 - "מתחם סנוול". שינוי מס' 3 לשנת 1994 לתכנית 44 על שינוייה ושינוי מס' 2 לשנת 1994 לתכנית מס' 1043.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות ככתב (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של חשירט ערוך כקנ"מ 1:500 (להלן "החשירט"), נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח הבינוי") ונספח תנועה בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח התנועה"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. תחולת התכנית ונבולותיה:

תכנית זו תחול על השטח המותחם כקו כחול בתכנית. תחום התכנית כולל: גוש 6950 חלקות 19, 20 וחלק מחלקה 21. חלק מגוש 7077 וחלק מגוש 6941. נבולות התכנית: מצפון - נבול גוש 7077. מדרום - רח' החרושת, ממזרח - חלקה מס' 18, ממערב - דרך פתח-תקוה.

4. שטח התכנית: שטח התכנית 13,430 מ"ר.

5. בעלי הקרקע: חברת סנוול (ישראל) בע"מ, עת"א ואחרים.

6. יזם התכנית: חברת סנוול (ישראל) בע"מ.

7. המתכנן: מייזליץ אדריכלים בע"מ.

8. מטרות התכנית:

8.1 הגדרת האזור ליעודי תעסוקה, קביעת התכליות המותרות (כולל תחנת דלק), נפחי בניה מתאימים והנחיות לבינוי ופיתוח, כל זאת ע"י:

8.1.1 שינוי יעוד מאזור תעשייה-נפט לאזור תעסוקה ולשפ"פ.

8.1.2 קביעת זכויות בניה בהקף של עד 300%, המאפשרות הקמת מבנים שנבנם לא יעלה על 25 קומות.

8.1.3 קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה ולפיתוח השטח.

8.1.4 הרחבת דרך פ"ת ורחוב החרושת.

8.1.5 איחוד חלקות 19, 20, 21 (ח"ח) בגוש 6950, בהסכמה.

8.2 ביטול בתחום תחולת תכנית זו, של הוראות תכנית בנין עיר מס' 44 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 ביום 20.11.41.

8.3 ביטול בתחום תחולת תכנית זו, של הוראות תכנית מס' 1043 על שינוייה, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1514 מיום 20.3.69.

9. אזור תעסוקה:

השטח המסומן בתשריט ברקע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול הוא אזור תעסוקה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

9.1 תכליות מותרות:

9.1.1 במפלס הכניסה הקובעת לננין ומעליו יותרו: מסחר קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, סניפי בנק, שירותי אוכל ובתי אוכל ומשקה, מלאכות ותעשיות נקיות בכפוף לחוג"ד השרות לאיכות הסביבה, שרותי תקשורת, פרסום, צילום, הפקה והפצה, שרותי שמירה, שרותי חובלה ותחבורה, שרותים הנדסיים וטכניים, שרותי מחשוב, אחסנה, שרותים ציבוריים ומתקני ספורט וכן השימושים הנלווים לתכליות אלה.
כן יותרו משרדים מסוגים שאינם כלולים כרשימה לעיל, בתנאי ששטחם הכולל בבנין לא יעלה על 45% מהשטח העיקרי המותר לכניה במגרש.

9.1.2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו התכליות המפורטות להלן: שימושים כמותר בתכנית מאחר מקומית "ע-מרתפים".
תחנת תדלוק מטיפוס א' לפי הוראות תמ"א 18.
כן יותרו שימושים ע"פ הרשימה כסעיף 9.1.1 לעיל, בהקף של עד 20% מהשטח העיקרי המותר לכניה במגרש, ובלבד שה"כ השטחים העיקריים בבנין לא יעלה על המותר ע"פ הוראות תכנית זו.

9.1.3 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר עסקי בידור ובילוי. הועדה תפעיל שיקול דעתה לענין זה לאחר שקבלה חו"ד השירות לאיכות הסביבה בעת"א.

9.2 זכויות הכניה:

- 9.2.1 זכויות הכניה לשטחים עיקריים לא יעלו על 300% משטח המגרש.
- 9.2.2 זכויות הכניה המירביות למטרות השירות של המכנה, כמפלס הכניסה הקובעת לבנין ומעליו, יהיו 35% מהשטח העיקרי המותר לכניה במגרש.
- 9.2.3 מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין יותרו שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 600% משטח המגרש.

9.3 תכנית הרקע:

- 9.3.1 תכנית קרקע מירבית (הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות) לשתר הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת, תהיה 50% משטח המגרש.
- 9.3.2 תכנית קרקע מירבית (הכוללת שטחים עיקריים ושטחי שירות) לשאר הקומות שמעל מפלס הכניסה הקובעת, לא תעלה על 20% משטח המגרש.
- 9.3.3 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש צמצום התכנית נקומות העליונות, עפ"י שיקול דעתה.

9.4 גובה ומספר קומות:

- 9.4.1 מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 25, כולל קומות טכניות.
גובה הבניין (כולל מתקנים טכניים) לא יעלה על 111 מ' מעל פני הים.
- 9.4.2 גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ' כרוטו. הועדה המקומית תחיה רשאית להתיר תוספת של עד 0.5 מ' לקומה, אם שוכנעה כי הדבר נחוץ מטעמים תכנוניים וכן תהיה רשאית לדרוש התאמת מפלסי הקומות לכנינים בסביבה.
- 9.4.3 גובה קומת כניסה קובעת לא יעלה על 5.5 מ' כרוטו.
- 9.4.4 גובה קומות טכניות ומתקנים יהיה עפ"י הצורך ובאישור מה"ע.
- 9.4.5 גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ'.
הועדה המקומית תחיה רשאית להתיר תוספת גובה לקומות המרתף לצורך התקנת מתקני חניה בלבד.
בקומת המרתף העליונה יותר גובה של עד 4.5 מ', לצרכי חניה תפעולית.
- 9.4.6 מפלסי הקרקע הסופיים ייקבעו ע"פ הנחיות מה"ע, כהתחשב במפלסי הרחובות הסמוכים ובמפלסי הקרקע כמגורים השכנים.

9.5 קווי בניין:

- 9.5.1 לשתי הקומות הראשונות מעל מפלס הכניסה הקובעת: כמסומן בתשריט.
- 9.5.2 לקומות העליונות: התחום חמירבי למיקום המיגדל יהיה כמסומן בתשריט. העמדת המגדל וקווי הכנייה ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, כמפורט בסעיף 12 להלן.
- 9.5.3 קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרש, בתנאי שיובט קיום בית גידול לעצים בוגרים, כעומק של 1.5 מ' לפחות, וכן מתרון ניקוז וחילחול, הכל עפ"י דרישת מה"ע וכפי שיפורט בתכנית העיצוב והפיתוח.

9.6 מרתפים:

- 9.6.1 כדי להבטיח גמישות בפיתוח המגרש ובניצול המרתפים, ניתן יהיה להקים עד 6 קומות מרתף, בכפוף להוראות סעיפים 9.2.3 ו-9.5.3 לעיל.
- 9.6.2 גג המרתף יגונן ויתוחזק ע"י מבקש ההיתר ועל תשכוננו, עפ"י תכנית העיצוב והפיתוח, כמפורט בסעיף 12 להלן.

9.7 נספח הבניין:

- נספח הבניין הינו מנחה בלבד. מיקום הכיכרות, המעברים וגושי המבנים ניתן לשינוי ע"פ דרישת מה"ע ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.

9.8 תנועה וחניה:

- 9.8.1 התניה, הסדרי הנגישות, הפריקה והטעינה, יהיו באישור אגף התנועה של העירייה, עפ"י חוקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא יפחת מהתקן המופיע בנספח התנועה. התניה והסדרי התנועה יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.

- 9.8.2 התניה חוסדר במרתפים כלבד.
- 9.8.3 במפלסי המרתף תוכטת תניה על תקנית בהיקף שלא יקטן מ- 100 מקומות.
- 9.8.4 לפחות רבע ממקומות התניה במגוש יהיו פתוחים לציבור הרחב.
- 9.8.5 האמור בנספח התנועה ביחס למערכת הדרכים, מספר הכניסות, תקן התניה, מיקום פתחי האוורור, מיקום המכלים ונקודות המילוי למכלים והמרחק בין המשאבות לכניסה לתחנת הדלק, יהיה מתייב. שינויים מתאמור לעיל, הנובעים מהתכנון המפורט ואשר יאושרו ע"י אנף התנועה בעת"א, לא יחשבו כשינוי לתכנית, וככלד שיעמדו בהוראות תמ"א 18. מיקום הכניסות לתניה ולתחנת הדלק, המפלסים, חתכי הדרכים והפיתוח בהם ובתחום המגוש יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- 9.8.6 מקום עצירת משאיות תתדלוק לא יהיה בתחום זכות הדרך.

10. איחוד תלקות:

תלקות 19, 20 ותלק תחלקה 21 בגוש 6950, יאוחדו לאחר ההפקעה למגוש כניה אחד, כמצוין בתשריט, בהסכמת הבעלים.

11. רישום שטחים ציבוריים:

כל השטחים המיועדים להרחבת דרך פ"ת ורחוב החרושת יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו.

12. תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח:

תנאי למתן היתר כניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית. התכנית תכלול פיתוח המגוש והמדרכות הגובלות בו כולל נטיעות, גינן, פתרון ניקוז וחילחול, מפלסי קרקע סופיים, העמדת המבנים, בהם, מיקום הכניסות למבנים, לרכב ולהולכי רגל, חניות, כדרות, אלמנטי כינוי מיוחדים, הסדרי אשפה ותאורה, חמרי נמר, זיקות הנאה, מעברים ציבוריים וככרות וכל פירוט אחר עפ"י דרישת מה"ע.

13. זיקות הנאה:

- 13.1 בתחום התכנית, בסמוך לכנין לשימור (תלקה 18), תפותח כיכר או גינה לשימוש הציבורי, ששטחה לא יפחת מ- 700 מ"ר, לא כולל מעברים לרחובות הגובלים. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הגדלת שטח הכיכר. הפיתוח בתחום הכיכר יכלול בית גידול לעצים בוגרים בעומק של 1.5 מ' לפחות, פתרון ניקוז וחילחול, גינן, ריצוף ופרטים נוספים עפ"י דרישת מה"ע. בתחום הכיכר/הגינה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור ולתשתיות עירוניות.
- 13.2 בתחום המגוש, כמפלס הקרקע, יבצע מבקש ההיתר על חשבנו ועל כי תכנית העיצוב והפיתוח, מעברים ציבוריים להולכי רגל, ברוחב של 3 מ' לפחות, שיקשרו בין דרך פ"ת, השצ"פ הגובל במגוש מצפון, רח' החרושת, המבנה לשימור והכיכר הציבורית, כולם או חלקם, ע"פ דרישת מה"ע ולהנחת דעתו. בתחום המעברים תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ולתשתיות עירוניות.
- 13.3 בדפנות כהן קיימת חזית מסחרית לכוון הרחוב, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום שבין קו הבנין הקדמי לקו הדרך.

13.4 הפיתוח בתחום זיקות ההנאה כרחובות, כמעברים ובכירות, יכלול נטיעת עצים עפ"י הנחיות אדריכל נוף ולהנחת דעתו של מה"ע.
תחום זיקות ההנאה והפיתוח בו יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח ובבקשות להיתרי בניה.

14. דרך זמנית:

בתחום התכנית, בחלקה הצפוני, יבצע בעל הקרקע על חשבוננו ועל פי הוראות אגף התנועה בעת"א, דרך זמנית שחקשר בין דרך פ"ת להמשך רחוב יגיע כפיים, כמסומן בתשריט.
הדרך הזמנית תפורט בתכנית העיצוב והפיתוח ובהיתרי הבניה.
בקטע הדרך הזמנית שבתחום המגרש, המסומן בתכנית כשפ"פ, חרשם זיקת הגאה למעבר כלכי רכב ולהולכי רגל. בתחום זה לא תותר כל בניה מעל פני הקרקע.
מתחת לפני הקרקע תותר בנית מרתפים, שיהיו חלק ממרתפי התניה של מגרש התעסוקה הגובל, בכפוף להוראות סעיפים 9.6 ו-9.5.3.
קטע הדרך הזמנית שמחוץ לתחום המגרש ירשם ע"ש עיריית ת"א-יפו.
הדרך הזמנית תשמש עד למועד השלמת ביצוע הדרך החדשה, שנקבעה בתחום התכנית מס' 595א'.
עם השלמת ביצוע הדרך החדשה הנ"ל ופתיחתה לתנועה, ניתן יהיה, כאישור מה"ע, לנטל את הדרך הזמנית. השטח המסומן בתשריט כשפ"פ יפוחת ויגונן כחלק מהשצ"פ שמצפון לו.

15. הריסת מבנים:

המבנים המסומנים בתוכנית בקו צהוב מיועדים להריסה.

16. נכית הוצאות תכנית:

הועדה המקומית רשאית לנכות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה ונדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות אדמינסטריביות שונות וכל הוצאה אחרת, הנדרשת להכנת התכנית ולאישורה. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויחיה צמוד למדד המתיירים לצרכן, מיום תשלום הוצאות הנ"ל ע"י העיריה ועד ליום פרעונן ע"י הבעלים/היוזמים/מקשי החיתר.

17. תנאים למתן היתרי בניה:

לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שהושלם ביצוע כל התנאים המפורטים להלן:

- 17.1 הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ואישורה עפ"י הוראות סעיף 12 לעיל.
- 17.2 מילוי או הבטחת מילוי הדרישות המפורטות בסעיפים 10 ו-11 לעיל לגבי איחוד חלקות ורישום שטחים ציבוריים.
- 17.3 ביצוע, או הבטחת ביצוע, רישום ופיתוח תחום זיקות ההנאה למעבר לציבור, כמפורט בסעיף 13 לעיל.
- 17.4 ביצוע או הבטחת ביצוע הדרך הזמנית כמפורט בסעיף 14 לעיל.
- 17.5 תשלום הוצאות התכנית, כמפורט בסעיף 16 לעיל.
- 17.6 הריסת כל הבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.
- 17.7 השלמת התכנון הכללי של דרכי הגישה למגרש ושל מערכות הניקוז והביוב חלולות, והקמה כפועל או הבטחת הקמה של מערכת הביוב עד המגרש.
- 17.8 הבטחת מקום עצירה למשאיות תדלוק בתחום המגרש.

תכנית ספורטת מס' 2148
 "מתחם סונול"
 דף מס' 6 מתוך 6 דפים

18. תנאים לאיכלוס הבניין:

השלמת ביצוע הסעיפים 17.2, 17.3, 17.4, 17.7 תהיה תנאי לאיכלוס הבניין.

19. יחס התכנית לתכניות התקפות:

- 19.1 הוראות תכנית מס' 44, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.41, לא יתולו בתחום תכנית זו.
- 19.2 הוראות תכנית מס' 1043, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1514, מיום 20.3.69, לא יתולו בתחום תכנית זו.
- 19.3 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 3275 מיום 18.11.85 יחולו, למעט הסעיפים ששוננו ע"י תכנית זו.
- 19.4 ככל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות התקפות תקבענה הוראות תכנית זו.

20. זמן ביצוע משוער:

זמן ביצוע משוער לתכנית כ- 10 שנים.

21. אישורים:

חתימת האתכנן: מיזוליע אריכלוס 2.4.98

(Handwritten signature)

חתימת בעל הקרקע: *(Handwritten signature)*

חתימת הודעה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והצטיה השלייה-1965

אישור תכנית מס. 2148/א

התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

שמואל נשקר
 ראש מנהל תכנון

24.4.98

הודעה התקפותיה לתכנון התכנית

פרטת תכנון מקומי תל-אביב-1965
 חוק התכנון והצטיה השלייה-1965

אשר תכנית מס' 2148 - מתחם סונול
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
 תאריך: 9.4.98

יחיד התכנון: ...
 יחיד: 9.8.98

צד-96-0216

31