

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
 תכנית מתאר מקומית מס' תא/2266
 שינוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית מתאר מס' 432

מרחב תכנון מקומי חולון
 תכנית מתאר מקומית מס' ח/390
 שינוי לתכנית מתאר חולון מס' ח/1

1. שם התכנית:
 תכנית מתאר מקומית מס' תא/2266, שנוי מס' 1 לשנת 1988 של תכנית מתאר מס' 432 ותכנית מתאר מקומית מס' ח/390, שינוי לתכנית המתאר חולון מס' ח/1.

2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 7 דפי הוראות ככתב (להלן: "הוראות התכנית") ונגליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט") בצרוף חתיכים, תכנית בינוי ונספח תנועה הערוכים בק.מ. 1:1000 (להלן: "נספח תנועה וכינוי"). התשריט ונספח התנועה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. תחולת התכנית:
 תכנית זו תחול: בתחום מרחב תכנון מקומית תל-אביב יפו: על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ל/88/1 המצורף אליה (להלן: "התשריט") הכולל את החלקות: 5-12, 21-48, 53, 58 וחלקי חלקות: 4, 13, 19, 20, 52, 54 בגוש 6987.

בתחום מרחב תכנון מקומית חולון: את החלקות: 14-18, 49-51, 57 וחלקי חלקות 4, 13, 19, 20, 52, 54 בגוש 6987.

4. גבולות התכנית:

צפון:	תל-אביב	חולון
דרד כו צבי	דרד כו צבי	דרד כו צבי
דרום:	גבול הגוש וגבול חלקה מס' 4	גבול הגוש וגבול חלקה מס' 4
מזרח:	גבול שפוט עם תולון	שדרות לוי אשכול
מערב:	גבול מערבי של חלקה 58 (דרד) בגוש 6987.	גבול שפוט עם תל-אביב-יפו.

בפנה הדרום-מערבית של צומת חולון.

5. שטח התכנית:
 שטח התכנית כ-64 דונם. מהם: בתחום שטח שיפוט ותכנון עיר ת"א-יפו כ-50 דונם ובתחום שטח שיפוט ותכנון עיר חולון כ-14 דונם.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 י"ד פתח תקווה 116, תל-אביב
 03-6431211

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א-
יפו,
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון,
כל אחד כגובי מרחב התכנון המקומי
שבסמכותו.

6. יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל, עיריית ת"א-יפו,
עיריית חולון, החברה הישראלית למימון
והשקעות בע"מ, האחים קרסו ואחרים.

7. בעלי הקרקע:

אד' ע. לופניץ מכפר שמריהו. טל':
09-0505426.

8. מחבר התכנית:

מטרת התכנית היא לתכנן מחדש את
השטחים המפורטים בסעיף 3 לעיל ע"י:

9. מטרת התכנית:

בתחום מרחב תכנון תל-אביב-יפו:

א. קביעת מגרש לייעוד שטח מסחרי מיוחד
שעליו יהיה ניתן לבנות 11,000 מ"ר
שטח עיקרי על מגרש בשטח 9,600 מ"ר
בשלב א' (בתחום חלקה 4), וכן 40%
שטחי שירות מעל לפני הקרקע וכן 300%
שטחי שרות במרתפים כולל חניות,
מחסנים ישראלים טכניים, כמסומן
בתשריט ושטח לעתודה מסחרית, שבו
ניתן יהיה לבנות 11,000 מ"ר שטחים
עיקריים ובנוסף שטח שרות בשלב ב',
כמפורט בפסקה ג' להלן למטרות מסחר,
כל-ב', אילמות תצוגה, מסעדות, בתי
קפה, חנויות וכדומה.

ב. תכנון והתווית דרכים חדשות ובטול
דרכים קיימות ושטחים צבוריים
פתוחים, כמסומן בתשריט.

ג. הכנת תכנית מפורטת משותפת בשלב ב'
שתערך ע"י ועדת בנין ערים משותפת
שתמונה ע"י שר הפנים לשטח המיועד
לעתודה מסחרית, לפיה ניתן יהיה
לבנות מבנה נוסף של 11,000 מ"ר
שטחים עיקריים למטרות של מסחר כמו
שלב א' ושתקבע גם הוראות לאיחוד
וחלוקה חדשה בהסכמת או שלא בהסכמת
בעלים, כפי פרק ג' סימן ז' לחוק
התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

בתחום מרחב תכנון חולון:

א. תכנון והתווית דרכים חדשות ובטול
דרכים קיימות ושטחים צבוריים
פתוחים, כמסומן בתשריט.

ב. תכנון שלב ב' ע"י ועדה משותפת כאמור
לעיל.

10. שינוי התכניות
הראשיות:

התכניות הראשיות דהיינו:
בתחום מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
תכנית מתאר תא/432, על שינוייה,
ובתחום מרחב תכנון מקומי חולון
תכנית מתאר ח/1, תשנ"ה, כמתחייב
ממרחב התכנון, ע"י:

- א. קביעת שטח של כ-9,600 מ"ר בשלב א'
וליעדו כאזור מסחרי מיוחד (בתחום
חלקה 4 בנוש 6987) אשר ניתן יהיה
לבנות עליו בשטח כולל של 11,000 מ"ר
שטחים עיקריים וכן 40% מהשטח העיקרי
שטחי שרות מעל פני הקרקע וכן 300%
משטח המגרש שטחי שרות במרתפים כולל
חניות, מחסנים ושירותים טכניים.
- ב. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה חדשה,
בהסכמה או שלא בהסכמה לפי סימן ז'
לחיק התכנון יבניה, תשכ"ה-1965,
ליעדו כאזור מסחרי מיוחד ואשר עליו
ניתן יהיה לבנות 11,000 מ"ר שטחים
עיקריים ובנוסף שטחי שרות למסחר
ובהתאם לתכנית מפורטת שתאושר לשטח
זה.
- ג. קביעת תקנות בניה ואופן פיתוח השטח.
- ד. היספת סעיף בסיף תקנות התכניות
הראשיות כדלקמן:
"למרות ככל האמור לעיל יהיו היעודים
יתנאי הבניה בשטח תכנית המתאר מס'
תא/2266 ומס' ח/390 - כמפורט בה".
- ה. תכנון התווית דרכים חדשות וביטול
דרכים קיימות ושטחים פתוחים כמסומן
בתשריט.

11. אופן פיתוח השטח
ותקנות בניה:

- א. מספר הקומות המירבי בשטח התכנית לא
יעלה על 4 קומות, מעל קומות המרתף,
ולא יעלה על 20 מ' גובה כולל ביחס
לגובה פני הקרקע המתוכננים או
הדרכים הגובלות למיבנים.
- ב. בשטח התכנית ניתן יהיה לבנות בשני
שלבים:
שלב א' : על מגרש זמני מס' 401 (חלק
מחלקה 4 בנוש 6987, בשטח של כ-9,600
מ"ר) הנמצא בתחום תל-אביב-יפו ניתן
יהיה לבנות מיבנה בשטח כולל של
11,000 מ"ר שטחים עיקריים בכל
הקומות וכן 40% מהשטח העיקרי שטחי
שרות מעל פני הקרקע וכן 300% משטח
המגרש שטחי שרות במרתפים כולל
חניות, מחסנים ושירותים טכניים,
כמפורט בתשריט.

שלב ב' : בשטח העתודה למסחר מיוחד על-מגרש זמני מס' 301 בתחום מרחב תכנון תל-אביב-יפו (בשטח כולל של כ- 16,900 מ"ר - לאחר אחוד ותלוקה חודשה) ניתן יהיה לבנות כמו בשלב א' וזאת רק לאחר שתוכן ותאשר תכנית מפורטת משותפת אשר תערך ע"י ועדת בנין ערים משותפת שתמונה ע"י שר הפנים מכת צו לפי סעיף 37 ה' לחוק. מתן חקף לתכנית זו מותנה בכך ששר הפנים יתן הצו לפי סעיף 37 ה' לחוק. בתחום מרחב תכנון חולון יהיו רק דרכים ושטחים פתוחים ביניהם. במדרכה המוצעת בתחום מגרש זמני מס' 301 תינתן זיקת הנאה לצבור להנחת תשתיות עירוניות תת קרקעיות.

ג. ניתן שימוש זמני להניה בשטח מגרש 301 עבור שלב א' עד הוצאת היתרים לשלב ב', בתנאים שיקבעו ע"י גורמי התנועה לפי הסדר כספי עם בעלי הקרקע.

ד. המרתפים בשטח המסחרי המיוחד בתחום תל-אביב-יפו יכנו עד גבולות המגרשים ובהתאם להוראות תכנית המתאר תא/ע"ג.

ה. לפחות 70% מגגות המבנים, שכולם בתחום תל-אביב-יפו, יהיו מרוצפים, משולכים בגינון ומעוצבים כרמה גבוהה לשביעות רצון אדריכל הועדה המקומית ויתאפשר שמוש בגגות אלה לאירועים פתוחים, כתי-קפה ומשחקים, כינוסים ושמות, ובתנאי שכל הבנוי (כולומר מקורה) על הגג יהווה חלק משטחי הבניה.

ו. הסדרי התנועה והחניה, פריקה, טעינה ונגישויות יהיו בתאום עם משרד התבורה.

מספר מקומות החניה - מספר מקומות החניה לרכב פרטי ולפריקה וטעינה יהיה עפ"י תקני החניה המופיעים בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 על עידכוניהם. ככל מקרה שה"כ מספר מקומות החניה לפרויקט, ולכל שלב בנפרד, לא יפחת מהמספר הרשום בטבלת תחשיב החניה המופיעה כנספת התנועה והחניה המצ"ב.

ז. קווי בנין לחזיתות יהיו בהתאם לתכניות הראשיות ולדרך המערבית (מס' 1) כמסומן בתשריט, רוחב הדרכים יהיה בהתאם למסומן בתשריט.

שטחי הגינון ופיתות שטחי המניות יהיה בהתאם למסומן בתשריט, כהתאמה לדרישות ולשביעות רצון גורמי התנועה והחניה.

הועדה המקומית לתכנון
וע"מ
י"ד ספטמבר 1983
מ"ד

ח. נספח הבינוי המצורף לתשריט מהווה חלק כלתי נפרד מהתכנית. שינויים יהיו מותרים לפי אשר הועדה הממוזית.
נספח התנועה המצורף לתשריט המהווה חלק כלתי נפרד מהתכנית. ניתן לשנות באשור משרד התכנונה.

12. הוראות בדבר
אחוד וחלוקה:

א. חלקה 4 מחולק כמפורט בתשריט וזכויות הבניה של הבעלים של חלקה 4 ימומשו על מגרש 401 כשטח 9,600 מ"ר כהתאם לחכנית זו.

ב. לגבי החלקות 5-12, 21-48, 53 ו-58 וחלקי חלקות 13, 19, 20, 52, 54 בגוש 6987 כחומם תל-אביב-יפו וחלקות 14-18, 49-51, 57 וחלקי חלקות 13, 19, 20, 52, 54 בגוש 6987 כחומם תולון תערך תכנית מפורטת משותפת ע"י ועדת בנין ערים משותפת שתמונה לפי צו שר הפנים מכוח סעיף 37 ה' לחוק ובה יקבעו הוראות בדבר אחוד וחלוקה תדשה, בהסכמה או שלא בהסכמה עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

החלוקה תהיה על בסיס הזכויות לפי תכנית מתאר מס' 432 ולפי השטחים והיעודים של החלקות המקוריות וזכויות הבעלים של החלקות 5-54, 57, 58 בגוש הנ"ל המסומנות ומסווגות כשטח לאחוד וחלוקה חדשה בתשריט, ינתנו על מגרש מס' 301 (בשטח של כ-16,900 מ"ר).

החלוקה תבוצע בשלב אחד או יותר - לפי טבלאות ההקצה שיוכנו בהתאם לצורך.

רישום האיחוד והחלוקה התדשה יעשה בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

13. רישום דרכים
ושטחים ציבוריים:

כל הדרכים והשטחים הציבוריים כמסגרת תכנית זו שלב א' יירשמו כחוק ע"ש העיריות ת"א-יפו וחולון, ולגבי שלב ב' כפי שיקבע בתכנית המשותפת, הכל לפי תחום השיפוט של כל עיריה וכמסגרת האחוד והחלוקה התדשה, או יופקעו כדיר ע"י העיריה שבתחומה הדרך או השטח הציבורי.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר פתח תקוה 124
1965

14. רשימת תכליות:

כשטחי המסחר המיוחד יותר השמוש של:

בתי כל-כו, רשתות שיווק, אולמות תצוגה, מסעדות, בתי-קפה, חנויות למיניהן, משרדי נסיעות, בנקים ומשרדי הנהלה, מרכזי בידור הכוללים בתי-קולנוע, אולמות אירועים וכינוסים, מתקני ספורט ומגרשי משחקים, וכל מתקן בידורי אחר המתאים לשימוש של מרכז בידור ומסחר.

שמושים אסורים:

לא יותרו השמושים הבאים:

בתי מלאכה ואחסנה פתוחה, שאינם במסגרת חנויות, ותנויות הגורמים מטרדים אקולוגיים, שווקים פתוחים למזון, למעט רשתות שיווק.

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת השמושים המותרים, רשאית הועדה המקומית ת"א-יפו לאשר עפ"י אכלוגיה לשימושים שהותרו.

15. הוראות למניעת מטרדים:

הועדה המקומית שכתחומה מגרש מסחרי מיוחד תבטיח בכל היתר בניה נקיטת כל האמצעים התכנוניים והטכניים שיבטיחו שהשימוש בקרקע ובמבנים יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם החוק למניעת מפגעים.

16. שלבי ביצוע:

שלב א' של התכנית יבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

שלב ב' של התכנית יבוצע כהתאם להוראות התכנית המפורטת המשותפת שתערך לשטח המיועד לאחוד וחלוקה חדשה.

16א' התניות משרד התחבורה

אישור משרד התחבורה לתכניות רימזור כצומת כן צבי עם דרך הגישה לפרויקט (בקצהו המערבי) ולתכנית סלילה של דרך הגישה, מהווה תנאי להוצאת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט או חלק ממנו.

ביצוע כפועל שתי התכניות התנועתיות הנ"ל מהווה תנאי לאיכלוס הפרויקט בשלב א' או חלק ממנו.

ביצוע הגישה המזרחית לפרויקט תהיה רק לאחר סלילת הדרך המערבית של המחלף המתוכנן בצומת חולון (דרך זו אמורה להתחבר לרחוב תל גיבורים כחולון).

מינהל מקרקעי ישראל
סח"ת ת"א
ת"א 115, תל-אביב
11-56192

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה * 1965

אישור הכניה מס' 236
342.17

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.3.65 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
 יו"ר ועדה המחוזית

מנחם טיטל תכנון
 30.3.65