

מרכז תכנון תקו"י תל-אביב-יפו

הכנית מחאר 2397

שנ"י מס' 1 לשנת 1985 של תכנית מפורטת מס' 1137

1. שם התכנית : הכנית זו תקרא תכנית מחאר מס' 2397 שנ"י מס' 1 לשנת 1985 של תכנית מפורטת מס' 1137.
2. תחולת התכנית : הכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' א.ג. 0187/85/ המצורף אליה, (להלן ה"חשריט"), הכולל את החלקות וחלקי החלקות הבאים:  

בגוש 6111 חלקות:	28	248	250	251	253	258	356
	389	388	564	565	566	570	589
	633	631	634	654	655	686	737
	743	741	744	749	754	755	759
	761	760	763	779	781	782	

חלקים מחלקות: 435, 578, 629, 791;  
בגוש 6951 חלק מחלקה: 131;  
בגוש 7085 חלק מחלקות: 69, 163;  
בגוש 7099 חלקה: 106;  
בגוש 7100 חלק מחלקה: 5;  
בגוש 7102 חלק מחלקה: 3;  
בגוש 7111 חלקה: 134.
3. גבולות התכנית : שטח התכנית חמוס בין הרחובות: שד' שאול המלך, אבן-גבירול, קפלן ולאונרדו דה-וינצ'י.
4. בעלי הקרקע : גבולות התכנית מטומנים בקו כחול כהה בתשריט. מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.
5. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו.
6. עורך התכנית : ד. איחן ע. גושן אדריכלים בע"מ.
7. שטח התכנית : כ-80 דונם.
8. מטרת התכנית : מטרת התכנית הינה פיתוח מרכז אזרחי ב"מחחס דובנוב" הכולל,
  - א. קביעת זכויות בניה ועיצוב בקטע "ה" (פינת שד' שאול המלך ודובנוב).
  - ב. קביעת רחוב משולב וגשרון וכן הסדרי תנועה וחניה בקטע מרחוב דניאל פריש. הגדלת זכויות הבניה בקטע "ז" בכפוף להבטחת ביצוע הרחוב המשולב והגשרון.
  - ג. קביעת זכויות בניה ועיצוב בקטע "י", (פינת רח' פריש ודובנוב).
  - ד. שנ"י יעוד מחניון ציבורי לבנין משרדים וחניון צבורי חח קרקעי בקטע "ב" (בין רח' דובנוב לרח' לאונרדו דה וינצ'י).
  - ה. קביעת תנאים לפיהם ניתן לשנות מגרש ביה"ס דובנוב לבנין משרדים וככר (קטע "ג").

1. קביעת קולונדה לאורך רח' דובנוב בקטע "ד" (בנין התק"ם).  
ולשנות בהתאם לכך את התכנית המפורטת מס' 1137 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1488 מיום 21.11.68, על שנוייה, (להלן: "התכנית הראשית").

9. שינוי התכנית הראשית

התכנית הראשית תשונה על ידי:

- א. קביעת אפן הבנוי וחקנותיו כולל תכליות, שטח רצפות עקרי כולל וכו', כמסומן במשריש ובנספחים א' ו-ב' המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - ב. קביעת עקרונות לאפן פיתוח דרכים, מדרכות, כרות והניונים לתנועת רכב ואנשים, כמסומן בנספח ג' המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - ג. קביעת "קטעי תכנון" לתכניות מפורטות של המבנים והפתוח.
  - ד. הוספה בטוף תקנות התכנית הראשית על שנוייה כדלקמן:
- "למרות כל האמור לעיל יהיה תכנון והתקנות בשטח התכנית מס' 2397 בהתאם למפורט בה".

10. תקנות בנייה

א. כללי

הצורה הכללית של המבנים החדשים ונפחיהם, הדרכים לרכב ולהולכי הרגל ועקרונות העיצוב של הפיתוח יהיו על פי נספח הבנוי המצורף לתכנית זו. (נספח א', להלן: "נספח הבנוי").  
אפן העמדתם, המיקום הכללי של הכניסות הראשיות להולכי רגל ולרכב, הכרות והמעברים המקורים להולכי רגל, שטחי הריצופים החיצוניים יהיו על פי המצוין בנספח הבנוי.  
החלוקה המינימלית לקטעי תכנון לצורך הכנת תכניות מפורטות הכוללות עיצוב ארכיטקטוני בחחום התכנית מסומנת על גבי נספח ב' המצורף לתכנית זו (נספח ב', להלן: "נספח קטעי התכנון").  
הסדרי התנועה והחניה בחחום התכנית יהיו בהתאם לנספח התנועה והחניה (נספח ג', להלן: "נספח התנועה והחניה"). התכנון התחבורתי בנספח זה מהווה הנחיה כללית וניתן להכניס בו שינויים באישור אגף החנועה של עת"א ומשרד התחבורה. שנויים שאישרו ע"י שגי גופים אלו לא יהוו משום שנוי ח.ב.ע.

ב. הבניה (לפי קטעים)

עקרונות הבנוי, התכליות השותרות ושטחי הבניה בכל אחד מקטעי התכנון מפורטים להלן:

1. קטע א' - בנין הסוכנות

הבניה בקטע זה תותר על פי הוראות התכנית הראשית, ללא שנוי למעט תכניות התנועה והחניה שיותאמו לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו המסומן בנספח ג'. (להלן: "נספח התנועה והחניה").

2. ב. קטע ב' - בנין משרדים  
וחניון צבורי חת קרקעי

הבניה בקטע זה תהיה על פי הזראות תכנית מפורטת נפרדת לקטע (תכנית מס' 2397 ב') הנדונה במקביל לתכנית זו, על פי ההנחיות הכלליות הבאות:

יעוד הקטע הינו לחניון צבורי חת-קרקעי בן 360 מקומות חניה בנוסף לחניה הפרטית הנדרשת על פי החקן לבנין עצמו ופעליו בנין משרדים הכולל מרחפים, קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות.  
חוסם החניון יהיה עד גבולות המגרש.

סה"כ שטחי הבניה הכוללים המותרים למטרות עקריות, כולל את הבניה הקיימת, הינם של 11,028 מ"ר, המהווים 300% משטח מגרש של 3,676 מ"ר.

3. ב. קטע ג' - ביה"ט דובנוב - לחכנון מחדש

קטע זה נשאר לשימוש ביה"ט הקיים "דובנוב". ניתן יהיה לקבוע בתכנית מפורטת הקמה בנין למשרדים עם קומת קרקע מסחרית וכן יעוד שטחי רצפות לשימושים ציבוריים בתנאים הבאים:

א. הועדה המקומית תמציא לוועדה המחוזית חוות דעה מטעם מינהל החינוך של עת"א ביחס לאי הנחיצות של ביה"ט במקום. ואם הועדה המחוזית תשחכנע כי ניתן לבטל את היעוד הקיים.

ב. הקצאת שטח אחר ליעוד ציבורי בתחום העיר ת"א ששטחו לא יפחת ממגרש ביה"ט שישנה יעודו.

התכנית המפורטת תכלול תכנית בנוי למבנה מדורג בגובה מירבי של 11 קומות מעל קומת כניסה. כמו כן תכלול התכנית ככר צבורית גדולה הפתוחה כלפי רחוב דובנוב.

המבנה החדש יכלול קולונדה כלפי הכר והרחוב אשר תקשר את רחוב לאונרדו דה-וינצ'י, את הכר, את רח' דובנוב ואח הבנינים בקטע ד' (התק"ם והמרכז החקלאי). שטחי הבניה המסחריים הכוללים המותרים למטרות עקריות לא יעלו על 11,424 מ"ר, המהווים 275% משטח מגרש של 4,154 מ"ר.

הגישות לרכב ולהולכי רגל יהיו על פי נספח התנועה והחניה, (נספח ג').

4. ב. קטע ד'

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות התכנית הראשית ושנוייה כולל חכניה מס' 2056. להוראות הקבועות בתכניות אלו יתווסף מעבר מקורה (קולונדה) בחזית ביח התק"ם לכוון דר' דובנוב כמסומן בתשריט ובנספח הבנוי (נספח א').

היחר בגית תוספת הקומות על פי חכניה מס' 2056 מותנה בהבטחה ביצוע הקולונדה לשיעור רצון מהנדס העיר, ובהתאמת הגישות לרכב והולכי רגל לנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו. (נספח ג').

5. ב. קטע ה'

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות חכנית זו וכן על פי עיצוב ארכיטקטוני שיאושר על ידי הועדה המקומית. עיצוב זה יכלול את עקרונות הבנוי הבאים והמצוינים בנספח הבנוי (נספח א').

- יהרס המבנה הקיים על החלקה ויוקם מבנה אחד.
- המבנה החדש יכלול גוש מסחרי שימשיך את הגוש התחתון של בנין "נאות אביב" ובמידת האפשר גם את המעבר הצבורי המקורה ("הפסז") שבתוכו.
- המבנה יכלול ככר צבורית בפינת הרחובות דובנוב ושר' שאול המלך.
- על גבי הגוש המסחרי יוקם מבנה למשרדים בן 12 קומות טיפוסיות.
- סה"כ שטחי הבניה הכוללים המותרים למטרות עקריה יהיו 7,682 מ"ר, שהם 275% משטח המגרש הנוצר ועוד 700 מ"ר עבור הריסת הבנין הקיים, ששטחו 1400 מ"ר.

הגישות לרכב ולהולכי הרגל יהיו על פי נספח התנועה והחניה (נספח ג').

6. ב. קטע ו' - בנין "נאות אביב"

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות התכנית הראשית, למעט החיבור לבניה החדשה על גבי קטע ה'. הגישות לחניה ולהולכי הרגל יהיו על פי תכנית זו. במסגרת כל בניה חדשה או שנויים בבניה הקיימת יידרש תכנון מחדש ושיפוץ ארכיטקטוני של תחנת הדלק הקיימת. כמו כן יבנה גשרון מקשר לככר בשטח "ז" כמפורט להלן.

קטע ז' - בית ציוני אמריקה ומגדל רסקו

תואר חוספת בניה בבנין "המגדל", של עד 995 מ"ר (מתוכם עד 400 מ"ר לקפיטריה בקומות הכניסה ובגלריה ועד 595 מ"ר למשרדים בקומות העליונות) בתנאים כדלקמן:

- חובטת רכישה מגרש למטרה אבורית בת"א באישור יו"ר הועדה המחוזית על ידי ערבות בנקאית שתומצא לוועדה המקומית על ידי בעל הזכויות במקרקעין. פרטי והנאי הערבות יהיו על פי שקבעה הועדה המחוזית.
- יובטח ביצוע הרחוב המשולב ברח' ד. פריש והגשרון לככר, על פי חכניות שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית, כתנאי להוצאה היתר בניה לחוספת הבניה הנ"ל.
- לא תהיה חריגה מטעמפת בנין "המגדל" הקיים.

קטע ח' - אזור המגורים

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות התכנית הראשית על שינוייה.

עם הכנת חכנית הפיתוח המפורטת לרחוב דניאל פריש - כרחוב משולב (כאמור להלן) יתואמו הגישות לכלי רכב ולהולכי הרגל אל הבנינים הגובלים עם חכנית זו. עד להכנת חכנית הפיתוח יערך התאום עם חכנית התנועה והחניה (נספח ג'), ובתאום עם משרד התחבורה.

קטע ט' - בית הפרקליט

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות התכנית הראשית על שנויה וכולל הוראות חכנית טס' 2028.

עם הכנת חכנית הפיתוח המפורטת לרחוב המשולב ד. פריש (כאמור להלן) יתואמו הגישות לכלי רכב ולהולכי רגל אל הבנין עם התכנית עד להכנת חכנית זו יערך התאום עם חכנית התנועה והחניה. (נספח ג').

רחוב משולב ד. פריש

רחוב דניאל פריש בקטע מרחוב אבן גבירול ועד הכניסה לבית ציוני אמריקה, כמסומן בתשריט, יקבע כרחוב משולב - הקטע ירוצף ויגובן בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. הסדרי תנועה וחניה באישור משרד התחבורה.

הבניה בקטע זה תהיה על פי הוראות חכניה זו וכן על פי תכנית מפורטת שחוגש ואשר הכלול עיצוב ארכיטקטוני לבנין משרדים בהחלט לבנוי הכלול בנספח הבנוי (נספח א').

המבנה יהיה מדורג בגובהו מגובה של 5 קומות מעל לקומת הקרקע בצד הקרוב לרחוב דובנוב ועד ל-10 קומות מעל לקומת הקרקע בקצהו השני הקרוב לרחוב ד. פריש.

סה"כ שטחי הבניה הכוללים העותרים למטרות עקרויות יהיו של 6,705 מ"ר, המהווים 250% משטח מגרש של 2,682 מ"ר.

בפיגת הרחובות דובנוב וד. פריש חבנה ככר צבורית. בככר זו לא תותר בניה כל שהיא ולא התקנה מתקנים, למעט ארגזי פחים, ספסלים, תאורה, פתחי אוורור וכו' הכל בהחלט לתכנית העיצוב הארכיטקטוני המפורטת שחוגש לגבי הקטע.

הגישות לרכב ולהולכי הרגל יהיו על פי נספח התנועה והתניה של תכנית זו (נספח ג').

11. תכנית בניה והוצאת היהודים

כל חכנית מפורטת שחוגש בתחום תכנית זו הכלול שטח של קטע תכנוני אחד לפחות וזאת על פי החלוקה הכלולה בנספח קטעי התכנון (נספח ב') המצורף לתכנית. הועדה המקומית רשאית לאשר שנויים בלתי מהותיים בבנוי בתנאי שלא יוכנס שנוי ביעוד, בשטחי הבניה הכוללים, בגובה המימדי, בקווי הבנין ובעקרונות התכנוניים של תכנית זו. החכניות המפורטות הללו יכללו פרטים לגבי העמדת הבנין, צורתו, גבהו, קווי הבנין שלו, וכו' כולל תכניות חתכים, חפרי גמר ומבט אקסונומטרי או פרספקטיבי עליו. כמו כן יכללו התכניות פרוט התכליות בכל קומה וקומה של הבנין ואת הסדרי התנועה, החניה, הפריקה והטעינה של הבנין והגישות הישירות אליו.

חכניות העיצוב הארכיטקטוני תכלולנה גם את הסדרי השילוט המפורטים של כל בנין ואת פיתוח השטחים המיצוניים באותו הקטע.

פיתוח השטחים הציבוריים יעשה על פי תכנית הפיתוח הכללית כמפורט בטעיף 12 (להלן) שתוכן למיחחס או לפי הנחיות מהנדס העיר.

12. תכניות פיתוח

לגבי פיתוח השטח חוכן ע"י הועדה המקומית תכנית לפיתוח החשתי העל-קרקעית והחת-קרקעית של השטחים הכלולים במחחס, ותכלול את פיתוח הכבישים, המדרכות והככרות, הגיבון והנטיעות, אלמנטים של עיצוב אמנותי, התאורה, השילוט וכו'. כל חכניות הבנוי והיתרי הבניה יתאמו עם הוראות תכנית הפיתוח להנחת דעת מהנדס העיר, וכולל הוראות לגבי הסדרת הצמחים, דרכי הגישה ושילבי ביצוע באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב ומשרד התחבורה.

הסדרי התנועה והחניה בתחום התכניה יהיו בהתאם לנספח  
 התנועה והחניה. (נספח "ג", להלן) "נספח התנועה  
 והחניה". בכל מקרה לא יפתח מספר מקומות חניה  
 והפריקה והטעינה מהנדרש לפי תקנות החכנון והבניה  
 (החקנת מקומות חניה) תשע"ג-1983.  
 התכניה התנועתית להסדרת דרכי הגישה וצמחי הגישה בכל  
 שלב ביצוע - באישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב  
 ומשרד התחבורה.

13. תנועה וחניה:

התכנית תבוצע תוך 20 שנים מיום אישורה.

14. שלבי ביצוע:

על תכניה זו תחולנה הוראות התכנית הראשית על שנוייה;  
 במידה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות  
 התכנית הראשית או שנוייה - תחולנה הוראות תכנית זו.

15. יחס התכניה לתכנית הראשית:



עורך התכנית

היזם

בעלי הקרקע

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

**אישור תכנית מס. 2297**

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 28.11.84 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

20.11.84

הועדה המקומית לתכנון והבניה תל-אביב - יפו			
שם התכנית: <b>תחנת מתאר 2397 - מתחם צ'מבלינג</b>			
הוכנה לפתח תוכף (לאחר דיון בהתנגדויות)			
מחיר	5.7.89	פיקוח	27
תמלוג	10	תמלוג	9
6.9.89	2	10	9
אשרה לפתח תוכף על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה			
מחיר	24.2.92	פיקוח	21.9.92
מחיר	198	פיקוח	168
יגבר הועדה			
מחיר	18.8.93	פיקוח	

מחסדובנ.וב