

תכנית מפורטת מספר 2518  
מתחם וייצמן ברקוביץ  
דף 1 מתוך 8

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2518

מתחם "וייצמן-ברקוביץ"

שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מספר 2302

שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מספר 658

שינוי מספר 4 לשנת 1993 לתכנית מפורטת "ג"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2518 - "מתחם וייצמן - ברקוביץ" שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מספר 2302 שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מספר 658 שינוי מספר 4 לשנת 1993 לתכנית "ג"
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
  - 8. דפי הוראות ככתב (להלן "הוראות התכנית").
  - תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
  - נספח ג' - תת-תכנית הכוללת נספח בינוי עירוני בק.מ. 1:1000, תת-תכנית עירוני בק.מ. 1:250 (להלן "נספח הבינוי").
  - נספח תנועה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח התנועה").
  - תכנית מ.ת.נ. מספר 8646/3 מיום 22/05/95.
  - כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק כלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: א. תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
  - ב. תחום התכנית כולל:
    - גוש : 6111
    - חלקות: 826, 825, 824, 822, 813, 803, 550
    - חלקי חלקות: 805, 538, 324, 321, 280, 276
    - 832, 831, 819, 814, 811, 807
4. גבולות התכנית: מצפון - מגרש "וייצמן" מדרום - שדרות שאול המלך ממערב - רחוב רבקה זיו, ומוזיאון-תל אביב ממזרח - רחוב וייצמן
5. שטח התכנית: כ-31 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית תל אביב-יפו.
7. היוזם: עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ.

9. מטרות התכנית: א. השלמת המרכז האזרחי הקיים בין שדרות שאול המלך לרחוב ברקוביץ ויצירת רצף אורבני עם אזור משרדים הכולל את בית אסיה, בית I.B.M והיכל המשפט, כל זאת ע"י:

(1) הקניית זכויות מעבר למותר עפ"י התכנית הראשית כדי לאפשר תוספת בניה להשלמת היכל המשפט.

(2) איחוד חלקות 824, 825 ו- 826 למגרש אחד ושינוי יעודן ממגרש לבנייני ציבור ל- "מגרש מיוחד" ומתן זכויות בניה כמגרש זה למכנה שעיקרו משרדים (תוך שילוב "בית שלום עליכם" הקיים) כמנוף להקמה או פיתוח של בנייני ציבור.

(3) קביעת זכויות והוראות בניה מתאימות.

(4) יצירת קשר מכיכר המוזיאון לכיוון צפון ע"י רמפת ירידה לרחוב ברקוביץ ומעבר עילי מעל רחוב ברקוביץ.

(5) שינוי יעוד חלקה 822, ממגרש לבנייני ציבור לטעם ציבורי מתוח.

כ. עיני כהתאם לכך לתכנית מפורטת מספר 2302 אשר הודעה נדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3435 מיום 09/01/85, לתכנית מפורטת מספר 658 אשר הודעה נדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1750 מיום 26/08/71, ולתכנית מפורטת "ג" אשר הודעה נדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1097 מיום 11/06/64 (להלן "התכנית הראשית").

10. "אזור מיוחד": צבוע בתשריט בצבע זהוב עם פסים אלכסוניים ומסגרת בצבע חום. במגרש מסומן בנפחי הכינוי כמגרש "א"

ותותר הקמת בניין משרדים בנוסף ל"בית שלום עליכם" ויתחול לגביו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

(1) כ-"בית שלום עליכם" הקיים ותותר המשך הפעילות הקיימת וכל תכלית נוספת הקשורה לתנין ותרכות.

(2) כמכנה למשרדים יתיר: במרתבים: תניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותכרואתיים, פריקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבניין.

הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המכנה בכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן.

כמפלס קומת הקרקע ובקומת הביניים (מפלס הגשר העילי): מסחר, מסעדות, כתי אוכל ומשקה, מוסדות ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.

מוסדות ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי יותרו גם בקומה א'.

ממפלס קומה א' עד מפלט קומה כ"ב: משרדים.

בקומת הבג ניתן יהיה למקם מסעדה.

3] שינויים לא מהותיים במיקום החכליות הנ"ל לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.

**ב. זכויות בניה:**

- 1] השטח המירבי המותר לבניה כמסגרת השטחים העיקריים של המבנה לא יעלה על: 19,300 מ"ר, מתוכם לא יעלה השטח העיקרי במרתפים על 1500 מ"ר.
- 2] שטחי השירות הנלווים המותרים לבניה מעל לפני הכניסה הקובעת לבנין יהיו כאמור בתקנות ולא יעלו על: 3,000 מ"ר.
- 3] שטחי השירות הנלווים המותרים לבניה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על: 25,000 מ"ר ויכללו בין היתר מרתפים בתנאים המפורטים בסעיף 10 סעיף קטן ה.

**ג. קווי בנין:**

קווי הבנין לתזית הרחוב, לאחור ולצדדים כמסומן בתשריט. נחתם קווי הבנין תרשם זיקת הנאה במסומן בתשריט.

**ד. גובה חכליין:**

תותר כניה עד 23 קומות מעל קומת הקרקע. הגובה האבסולוטי של הבנין בתקרתו הגבוהה ביותר (חדר המדרגות הגבוה ביותר) לא יעלה על 90.00+ מטר.

**ה. מרתפים:**

- 1] תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת תניון מוחות לרוחב רבקה זירו כמצוין כנספח תנועה ובכפוף לאמור בסעיף 15 ס.ק. א'-3 להלן.
- 2] הקמת חלקי המרתפים שמתחת לכבישים מותנית בהסכם שיחתם לענין זה בין היום לעיריית תל-אביב יפו (להלן: עת"א).
- 3] מעבר לקונטור הבנין פני בג המרתף לא יכלטו מפני הקרקע אלא אם שוכנע מה"ע שהדבר נדרש מטעמים תכנוניים ועיצוביים ובג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש המיוחד. תקרת המרתף תהיה בעומק שיבטיח בית גידול לעצים כוגרים.
- 3] בחלקי המרתפים העוברים מתחת לדרכים יובט מעבר לתשתיות העירוניות, מעל לתקרת המרתף ובעומק כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

11. שטח לכנייה  
ציבור:

צבוע בתשריט בצבע חום ומסגרת בצבע חום. במגרש המסומן בנספחי הכינוי כ-מגרש "ב" תותר הרכבת היכל המשפט ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. התכליות המותרות:

- 1) במרתפים: תניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, פריקה וטעינה, מחסנים ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבניין.
- 2) הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המבנה וכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן בסעיף קטן ב.1.
- 3) נקומת הכניסה וניתר הקומות: משרדים, אולמות וכל שימוש נלווה כנדרש לפעילות היכל המשפט, כולל שימושים מסחריים נלווים כגון קפטריה, חנות ספרים.

ב. זכויות בניה:

בנוסף לאמור עפ"י התכנית הראשית תותר תוספת בניה לפי הפרוט שלהלן:

- 1) השטחים העיקריים המירביים המותרים כתוספת לזכויות הבניה התקפות ואשר יבנו בבנין נפרד לא יעלו על: 20,000 מ"ר.
- 2) במסגרת השטחים העיקריים לא יעלה סה"כ השטח העיקרי המחוּסָף כמרתפים על 6000 מ"ר ובתנאי שלא יגעו שטחי השרות הנדרשים לתעוּל הבנין.
- 3) תוספת שטחי השירות הנילווים מעל לפני הכניסה הקובעת למבנה יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על 5,000 מ"ר.
- 3) תוספת שטחי השירות הנילווים מתחת לפני הכניסה הקובעת למבנה יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על: 17,000 מ"ר.

ג. קווי הבנין:

- 1) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- 2) כמבנין המסומן בנספח הכינוי במספר 6, לא תותר במפלסים הנמוכים כל בניה למעט מקואות, פירי מעליות וחדרי מדרגות. מעל למפלס תקרת קומת הקרקע בבנין הקיים והמסומן בנספח הכינוי במספר 5, תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט. השטח בין קו הבנין לגבול הבנין הקיים יפוחת ויגונן כשטח פתוח.

ד. גובה הבנין:

- 1) כמבנין המסומן בהכנית הכינוי במספר 4, תותר בניה של עד 10 קומות מעל קומת הקרקע. הגובה האבסולוטי של הבנין בתקרתו הגבוהה ביותר (חדר המדרגות הגבוה ביותר) לא יעלה על 48.10. המתקנים הטכניים ניתן שיחרבו מגובה זה.
- 2) כמבנין המסומן בתכנית במספר 6, תותר בניה של עד 9 קומות מעל למפלס התקרה של קומת הקרקע של הבנין הקיים והמסומן בנספח הכינוי במספר 5, כאמור בסעי' 11.ג.

ה. מרתפים:

- 1) תורת הקמת 5 קומות מרתף בגבולות המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר הרחבת תניין מתחת לרחוב ברקוביץ' כמצוין בנספח התנועה ובכפוף לאמור בסעיף 15 ס.ק. א'-3-להלן. חלקי המרתפים שמתחת לכבישים מותנים בהסכם שיחתם לענין זה בין היום לעיריית תל-אביב יפו (להלן ע"א).
- 2) מעבר לקו הכנין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע אלא אם שוכנע מהנדס העיר שהדבר נדרש מטעמים תכנוניים או עיצוביים וגג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש. תקרת המרתף תהיה בעומק שיבטיח בית גידול לעצים כוגרים.
- 3) כחלק הסרת העובר מתחת לדרכים יוכסה מעבר למחשיות העירוניות, מעל תקרת המרתף העליון וכעומק כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

12. "שטח ציבורי פתוח": צבוע בתשריט בצבע ירוק. המגרש מסומן בנספחי הבינוי כ-"מגרש ג" ויחולו לגביו ההוראות

שלחוקן. **ב.10** המונים החופשיים יקבע כבנין חריג לתקופה של 10 שנים או עד תום תקופת החכירה - לפי המוקדם ביניהם, עפ"י השימוש הקיים ועל פי אגרת: זכות החירה.  
**ב.11** כפי-כ"י יתרו:  
גן ציבורי, חורשה, מתקני גן ונופש פעיל, מערכת שתית על-ותת-קרקעית.  
**ב.12** תניין ציבורי תת-קרקעי בעומק עד 5 קומות בקווי המגרש ובהיקף שלא יעלה על 400% משטח המגרש, בשילוב עם מטרון גנני במפלס הגג העליון.

13. תנאים נוספים  
לשטח היתר בניה/  
עבודת גמר:

- א. הבקשה להיתר בניה למבנה הראשון שיבנה על "המגרש המיוחד" (להלן מגרש א') או "האזור לבניני ציבור" (להלן מגרש ב') תכלול:
  - 1) תכנון מפורט וכיצוע של הרחבת הדרכים הגובלות עם "המגרש המיוחד" כמסומן בנספח התניה.
  - 2) תכנון מפורט של הגשר העילי ורמתפ הירידה מן הכיכר כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. היתר בניה למגרש "א" יכלול התניות כדבר:
  - 1) מתוך 19,300 מ"ר המוצעים ל"מגרש המיוחד", לא יתן אישור אכלוס ל-1,500 מ"ר אלא לאחר הריסת בית ה"בונים החופשיים" ופיתוח המגרש המיועד ל"שטח ציבורי פתוח".
  - 2) הכטחת איתוד חלקות מס' 824, 825, ו-826 בנוש 6111, לפני הוצאת ההיתר.
  - 3) רישום הערה לזיקת הנאה למעבר ציבורי ברוחב של 2 מ' לאורך הגבול המערבי של "המגרש המיוחד" כמסומן בתשריט.

ג. היתר בניה ל"אזור בנייני ציבור" (להלן מגרש ב') יכלול התניות בדבר:

- 1) בהחזר הוצאות הכנת התכנית ליוזמת התכנית ע"י מבקש ההיתר במגרש זה, עפ"י חלקם החסיי בזכויות הבניה הנוספות שתאושרנה במסגרת תכנית זו.
- 2) בהסכמת הרחבת הדרך הגובלת עם השטח לבנייני ציבור.

ד. היתר בניה לכל מגרש יותנה ב:

- 1) אישור אנף התנועה עפ"י כל דין ובהתאם לנספח התנועה והחניה של התכניות לשינוי ברמזורים בצמתים וייצמן ברקוביץ, וייצמן שאול המלך, כולל שינויים בתכנית הזמנים של הרמזורים.
- 2) הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש, הכוללת תכנית פיתוח שטח ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה של עת"א ובהסכמת הועדה המחוזית.

ה. תעודת גמר למכנה המשרדים שב"מגרש מיוחד" תותנה בליצוע הנשר העילי ורשפת הירידה מרחבת מרזאון תל אביב לרחוב כרקוביץ.

- 1) תעודת גמר ו/או תעודת אכלוס לכל אחד מהמבנים אלא לאחר ביצוע כפועל של: הסדרת הצמתים: וייצמן/שאול המלך, וייצמן-ברקוביץ וברקוביץ/רכקה זיו, לרבות ביצוע שינויים בתכנית הזמנים של הרמזורים בצמתים אלו עפ"י נספח התנועה.
- 2) ביצוע מפרץ חניה לאורך שאול המלך בצדו הצפוני עד לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י.
- 3) רישום זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה.

14. נספח כינוי: נספחי הבנוי יהיו מנחים בלבד, למעט גובה, מספר קומות וקווי בנין ומהווים זוגמא לארגון זכויות הבניה. תכנונו ועיצובו של המבנה המוצע כ"מגרש המיוחד" יביטח את שלובו של "בית שלום עליכם" הקיים עם המבנה החדש.

15. תנועה ותניה: א. 1) מספר מקומות חניה והפריקה יהיו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

- ב. חניון בתחום מגרש "א" יהיו לפחות 20% מכלל מקומות החניה פתוחים גם לציבור הרחב.
- באזורי הפריקה והטעינה יובטח גובה מרתף של עד 4 מ'.
- 2) הכניסות והיציאות של התניונים הציבוריים והחניונים המיועדים לשמש את בנייני המשרדים יהיו כמסומן בנספח התנועה, אך שינויים לא מהותיים לא יחשבו כסטיה מהתכנית.

**תכנית מפורטת מספר 2518**

**מתחם וייצמן ברקוביץ**

**דף 7 מתוך 8**

- 3) **מרתפי חניה יותרו מתחת לרחוב ברקוביץ' בקטע שבין רחוב וייצמן לרחוב רבקה זיו, ומתחת לרחוב רבקה זיו בקטע שבין רח' ברקוביץ' כהמשך הגבול הצפוני של המגרש המיוחד, כאמור בסעיפים 10 ס.ק. ה-1, ו-11 ס.ק. ה-1.**
- 4) **הועדה המקומית תחיה רשאית להתנות היתרי חניה כרישום זיקת הנאה של כל הכניסות, המעברים והחיבורים בין מרתפי החניה, לטובת בעלי המרתפים האחרים שנתחום התכנית, לצורך תפעולם המשותף.**

ב. שינויים כנספת תנועה כאישור משרד התחבורה, לא יהיו שינוי לתכנית.

16. **הריסת מבנים:** כגין מסדר הכונים החופשיים מיועד להריסה.

17. **רישום שטחים איבוריים:** השטחים המיועדים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח מיועדים להפקעה ללא המורה והשטח ירשם ע"ש עיריית תל אביב-יפו כשהיא פנוי פיננסי נמור ומחלט מכל בנין, אדם או חפץ.

18. **יחס לתכניות תקפות:** על תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית". במידה שיהיה ניגוד בין התכנית הראשית והוראות תכנית זו תפקענה הוראות תכנית זו.

19. **זמן ביצוע מועדן:** כ- 15 שנים.

