

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מס' 2623 - "מתחם אגד"

שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת "G"

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מס' 2623 - "מתחם אגד", שינוי מס' 1 לשנת 1995 של תכנית מפורטת "G".
התכנית כוללת:
2. **מסמכי התכנית :**
 - 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - תשריט בקנ"מ 1:500 הכולל גם הנחיות עקרוניות לבינוי (להלן: "התשריט").
 - נספח תחבורתי עקרוני בקנ"מ 1:500 (להלן: "הנספח התחבורתי").
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית :** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט החולל: גוש 7106 חלקות: 2,1 וחלק מחלקה 36. (מספרים ישנים: 72,75 ו-77 בהתאמה).
4. **גבולות התכנית :** במזרח: נתיבי איילון
בדרום: רחוב מוזס
במערב: דרך פתח-תקוה
בצפון: מגרש "תנובה" (חלקה מס' 42 בגוש 7106).
5. **שטח התכנית :** כ-10.35 דונם.
6. **בעלי הקרקע :** חב' נ.ת.מ - נכסי תחבורה ומסחר בע"מ וחב' בית אגד בע"מ.
7. **יוזם התכנית :** חברת נצבא בע"מ
8. **עורך התכנית :** משרד ד. איתן, ע. גושן אדריכלים בע"מ.
9. **מטרת התכנית :**
 1. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניית אזור מרכז העסקים הראשי ופיתוחו, כל זאת ע"י:
 - א. איחוד החלקות בהסכמה.
 - ב. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה מיוחד נאזור תעשייה לאזור מרכז עסקים ראשי הכולל משרדים, מסחר ומגורים ופירוט זכויות הבניה והוראות אחרות, כדי לאפשר בינוי הכולל תוספת קומה ל"בית אגד" הקיים בחלק הצפוני של המתחם, בניית שתי קומות מסחר ומגדל בגובה של עד 65 קומות מעל הקרקע בצד הדרומי של המתחם ומבנה חניון, מועדון בריאות ומסחר בגובה של 4 קומות וקומה חלקית מעל הקרקע בקצה הצפון-מזרחי שלו, כל זאת מעל עד 6 קומות מרתפים המיועדים לצרכי חניה ושטחי שירות אחרים.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2623
"מתחם אנד"
דף 2 מתוך 8 דפים

ג. קביעת זכויות בניה למטרות עקריות בהיקף של 36,827 מ"ר וקביעת תנאים לתוספת זכויות בשטח עקרי של עד 10,522 מ"ר.
קביעת זכות מעבר לצבור בדרך שירות לאורך הגבול המזרחי של המתחם במקביל לנתיבי איילון, במעבר הולכי רגל במרכז המתחם (דרום-צפון) וברחבות הצבוריות בפינת הרחובות מוזס ודרך פ"ת.

ד. הרחבת קטע מנתיבי איילון לאורך הגבול המזרחי של המתחם.

ה. קביעת השלמת קטע מחלקה 77 (מס' חדש: 36) למגרשי הבניה.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "ג", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 11.06.64, על שינוייה, (להלן: "התכנית הראשית").

3. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.

10. הוראות אזור המע"ר :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה, והמסומן כמגרש מס' 1 הוא אזור מרכז עסקים ראשי, ויחולו עליו ההוראות שלהלן:

1. תכליות מותרות:

א. במפלסי המרתפים: מיקלוט, חניה, שטחים טכניים ושימושים נוספים כמפורט בתכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים על שינוייה.

ב. במבנים א' ו-ב':
ב"בית אנד" וב"מגדל", להלן: מבנים א' ו-ב', כמסומן בהנחיות עקרוניות לבינוי שבתשריט, בהתאמה, יותרו:

1. במפלס הקרקע ובמפלס שמעליו (להלן:

"מפלסי המסחר") : מסחר סיטונאי וקמעונאי, שרותים אישיים, סניפי בנק, שרותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים (לרבות הנהלות בנקים), בידור ושימושים בעלי אופי צבורי.

2. במפלסי הקומות העליונות: מבנים א' ו-ב' יותרו משרדים.

3. בחלק המגדל העליון (מבנה ב') יותרו מגורים ו/או איכסון מלונאי וזאת על פי המפורט בטעיף קטן 5 שלהלן.

ג. במבנה ג' (מועדון הבריאות והחניון):

1. במפלס הקרקע ובמפלס שמעליו: מסחר, בידור ושמושים בעלי אופי צבורי (כמפורט בסעיף ב1 לעיל) וכן חניה.
2. בשני המפלסים העליונים: מועדון בריאות וספורט (כולל בריכת שחיה מקורה בחורף)
3. במפלס העליון: מרכז אנרגיה - חדרי שירות ומתקנים טכניים, כמוגדר בתקנות.

בכל הקומות ובכל המבנים יותרו בנוסף לנ"ל שטחי שירות כמפורט בתקנות.

2. זכויות הבניה:

שטחי הבניה למטרות עיקריות לא יעלו על 36,827 מ"ר מעל מפלס הקרקע (מפלס הכניסה הקובע, שהינו: 13.0 מ' +) מתוכם עד 4,210 מ"ר לשמושים עיקריים של מסחר במפלסי המסחר ועד 3,150 מ"ר למועדון בריאות וספורט (לא כולל שטח הבריכה). השטח המירבי שיותר למטרות השירות של המבנים יהיה 18,500 מ"ר מעל מפלס הקרקע ו-52,500 מ"ר מתחת למפלס הקרקע. (כולל כ-9,000 מ"ר הקיימים בהיתר בבנין "אנד" הקיים)

א. בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה להקים: עד 10,522 מ"ר שטחים למטרה עיקרית למגורים ו/או איסרון מלונאי מעל למפלס הקרקע, עד 2,100 מ"ר נוספים למטרות שירות של המבנה מעל מפלס הקרקע ועד 10,500 מ"ר נוספים למטרות שירות מתחת מפלס הקרקע, וזאת על פי המפורט בסעיף 10.5 להלן.

3. גובה הבניה:

הגובה המירבי ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בהנחיות העקרוניות לבינוי המצויינות בתשריט ויהיו מחייבים.

א. במבנה א' (בית אנד) הקיים תותר תוספת קומה אחת, בקונטור המבנה הקיים.

ב. לצד הרחובות מוזס ודרך פ"ת תותרנה שתי קומות מדורגות כמצויין בתשריט.

ג. במבנה ב' (המדל) תותר בניית עד 65 קומות מעל הקרקע במבנה מדורג כמצויין בתשריט.

ד. במבנה ג' (מועדון הבריאות החניון) תותר בניית עד 5 קומות מעל הקרקע כמצויין בתשריט.

מאושרת

- ה. הגבהים המצויינים בתשריט יתייחסו למפלס הגג ללא המעקה ו/או מתקנים טכניים הבנויים עליו.
- ו. תותר הקטנה של עד שש קומות מרונפים בכל תחום התכנית, בכפוף לשטחי השירות התת-קרקעיים עפ"י סעיף 10.2.
- ז. גובה המרתף העליון המשמש לפריקה וטעינה ו/או לאחסנה יהיה עד 4.5 מטר נטו.
- ח. גובה הפינה הצפון-מערבית של מבנה ב' (המגדל) מוגבלת לגובה מוחלט של 104.0 מ' כמצויין בתשריט.

4. קווי בניין:

קווי הבנין המזעריים יהיו כמסומן בתשריט (בהנחיות עקרוניות לבינוי), ויהיו מחייבים. קווי הבנין במרתפים יהיו עד גבולות המגרש. המרוק בין מבנה א' לבין מבנה ב' לא יפחת מ-5 מ'.

5. תוראות נוספות למגורים:

- בקומות העליונות של המגדל - מבנה ב' יותרו מגורים ו/או איכסון מלונאי בתנאים הבאים:
- א. המגורים ו/או איכסון מלונאי יהיו בקומות שלמות.
- ב. למגורים ו/או לאיכסון המלונאי תובטח כניסה נפרדת ומעליות נפרדות.
- ג. למגורים ו/או לאיכסון המלונאי תוקצה חניה נפרדת.
- ד. הכניסה הנפרדת למגורים ו/או לאיכסון המלונאי אפשר שתהיה גם באמצעות קומת לובי עליונה הממוקמת בין קומות המשרדים לקומות המגורים. קומה זו אפשר שתכלול (בנוסף לתכליות המותרות לפי סעיף 1.10 ב' לעיל) גם מועדון כושר ומסעדה (במסגרת השטחים העקריים). כמו כן יותרו בקומה זו שטחי שירות למחסנים דירתיים. (במסגרת שטחי השרות המותרים).
- ה. לא יותרו מגורים מתחת לקומה 20 של המגדל (מפלס +80.0).

6. תכנית עיצוב ארכיטקטונית:

תוכן תכנית עיצוב ארכיטקטונית (הכוללת תכ"פיתוח סביבתי) בתחום התכנית ואישורה ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתרי בניה.

א. יחס תכנית העיצוב לתכנית הבינוי בתשריט:

הנחיות הבינוי המצויינות בתשריט הן עקרוניות בלבד, למעט: קווי הבנין המינימליים, הגובה המירבי של הבנינים, יצירת הככר הצבורית והמעבר הצבורי.
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בכל האלמנטים האחרים של הנחיות הבינוי.
כמו כן רשאית הועדה המקומית לדרוש כדיקת הרחבת המעבר הצבורי ל-7.0 מ' (באמצע הפרויקט מצפון לדרום) בתכנית העיצוב תארכיטקטונית על כל מסמכיה.

ב. נושאים להתייחסות בתכנית העיצוב:

אופי הבינוי, חלוקת הנפחים, אופי החללים הצבוריים (מעברי הולכי רגל וכו') ופיתוחם. יקבע גובה בינוי סופי, כניסות למבנים, קולונדות ו/או פריגולות (אם יש) ושטחים מקורים, גדרות ואלמנטי בינוי מיוחדים, חזיתות וחומרי גמר מומלצים, ריהוט רחוב, אלמנטי תאורה ואלמנטי גנניים.

ג. מסמכי תכנית העיצוב:

- 1) תשריט כללי בקנ"מ 1:500 על גבי תכנית מדידה טופוגרפית.
- 2) התכים עקרוניים בשטח התשריט בקנ"מ 1:500.
- 3) תכניות עקרוניות כולל תכנית הפיתוח הסביבתי ואלמנטים סיפוסיים בקנ"מ 1:250.
- 4) תכנית עיצוב אדריכלי כולל חזיתות עקרוניות וחומרי גמר עיקריים.
- 5) תכנית תנועה וחניה בקנ"מ 1:500.
- 6) מסמכים אחרים גרפיים ו/או מילוליים עפ"י דרישות מה"ע.

7. זיקת הנאה למעבר לציבור:

א. כל השטחים הפתוחים הפונים לרח' מוזס ולדרך פ"ת, לרבות שטחי הקולונדות הפונות לרחוב (אם יהיו) ושטח הרחבה הצבורית-יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור על פי דרישות הועדה המקומית. זיקת הנאה זו תפורט בתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

ב. תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור ברוחב של כ-14.0 מ' לגבי דרך השירות הציבורית לאורך נתיבי איילון, כמסומן בתשריט. בצד המזרחי של דרך השירות תשמר זכות מעבר לתשתיות ברוחב 2.0 מ' ובעומק 2.0 מ' לפחות, כמסומן בתשריט. ביצוע דרך השירות יוטל על מבקש ההיתר.

ג. תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור, ברוחב שלא יפחת מ-5 מ' או מ-7 מ', דרך הפרוייקט (בכרוז צפון-דרום) כמסומן בהנחיות הבנוי העקרוניות שבתשריט.

11. א. איחוד חלקות: חלקות 72 ו-75 יאוחדו בהסכמת בעליהן למגרש בניה אחד ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. הבטחת ביצוע האיחוד תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. רישום האיחוד בפועל במשרדי רשם המקרקעין יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר.

ב. חלקה להשלמה: השטח המסומן בקווקו אלכסוני בצבע שחור על גבי רקע אפור כהה הינו שטח להשלמה. השטח להשלמה יועבר על שם מקבל ההשלמה, בהתאם להסכם שיחתם בין בעליו לבין מקבל ההשלמה.

12. רישום שטחים ציבוריים: השטח המסומן בצבע אדום בתשריט והמיועד להרחבת נתיבי איילון יופקע ויירשם על שם עיריית תל-אביב-יפו ללא תמורה.

13. תנועה וחניה: 1. החניה תהיה בתחומי המגרש. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בנייה או עפ"י התקן שיקבע בתכנית "הזרוע הצפונית", או בתכנית אחרת, לפי הקטן ביניהם. הסדרי תנועה, חניה, טעינה ופריקה יהיו עפ"י אישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.

2. התכנון המפורט של דרך השירות הציבורית לאורך נתיבי איילון יעשה על פי הנחיות ואישור אגף התנועה של עיריית תל-אביב-יפו. ביצוע הדרך בתחום המגרש יוטל על מבקש ההיתר.

3. שינויים שאינם מהותיים בתכנון התנועה, באישור אגף התנועה של עת"א, לא יהיו משום שינוי התכנית.

מאשרו

4. כל עוד מערך הדפוס פעיל, לא ייקבע אי תנועה בקטע רחוב מוזס שבחזית ידיעות אחרונות. הוראות תכנית תא/2401 (מרכז השלום) ביחס לכניסה לרחוב מוזס ישארו בעינן, כמצויין בסעיף 1.3.4 (ב) לאותה תכנית.

14. תנאים למתן
היתרי בניה
ותעודות גמר:

1. בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הוועדה המקומית להתנות מכח החוק, יחולו התנאים הבאים:

א. הבנינים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. הוועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת היתרים בהריסת המבנים המסומנים להריסה.

ב. עמוד החשמל של מתח גבוה, המסומן בתשריט כמבנה להריסה, יועבר למיקום חדש כמסומן בתשריט.

ג. יובטח ביצוע הסדרי הקרקע הדרושים בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל.

ד. תלון התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לצבירה ולתשתיות בתכנית, בהתאם לאמור בסעיף 10.7 לעיל.

ה. תנאי למתן היתרי בניה הכוללים שטחים למטרות עקריות למסחר ו/או למגורים ו/או למשרדים בחיקף העולה על 31,566 מ"ר הינו הבטחת ביצוע המסלות התחבורתיות הבאות: הרחבת רח' מוזס בקטע הגובל בפרויקט. ביצוע דרך השירות הצבורית המזרחית (בתחום הפרויקט).

הרחבת גשר נחלת יצחק הקיים.
הסדרת צומת רחוב מוזס/דרך פ"ת (על פי המצויין בנספח התחבורתי).
ביצוע הרחבות, הקולונדות והמעברים הצבוריים להולכי רגל שבתכנית.

כמו כן ישתתף מבקש היתר בפיתוח ו/או בשיפור פיתוח הדרכים והתשתיות הצבוריות שבתכנית, או הגובלות בה ומשרתות אותה.

ו. תנאי להוצאת אישורי איכלוס יהיה ביצוע בפועל של סעיפים קטנים א', ב', ג', ד' ו-ה' לעיל.

ז. לא יינתן היתר בניה למבנה "כ" אלא באישור מינהל התעופה האזרחית וזאת לצורך סימון יום/לילה לבטיחות הטיסה ולמתן הנחיות להקמת עגורנים כחלק מתנאי היתר הבניה.

ח. היתר הבניה יכלול הנחיות לביצוע מיגון אקוסטי למבנה, על פי מסמך אקוסטי שיוכח על ידי היזם בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ואשר יאושר על ידה ויבוצע על חשבון היזם.

תכנית מפורטת מס' 2623
 "מתחם אנד"
 דף 8 מתוך 8 דפים

מאושרת

2. הוועדה המקומית רשאית, עד לביצוע בניה חדשה עפ"י תכנית זו, להוציא היתרי בניה למבנים קיימים למטרות תחזוקה בלבד.

15. יחס התכנית לתכנית הראשית ולתכניות תקפות :

1. הוראות תכנית בנין ערים מפורטת מס' 676 - חציית ת"א-רכבת ודרך לתנועה מהירה אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66, לא יחולו בתחום תכנית זו.

2. הוראות תכנית מפורטת מס' 1205 - דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי שטפונות, אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73, לא יחולו בתחום תכנית זו.

3. הוראות תכנית מס' 1043 - אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69, לא יחולו בתחום תכנית זו.

4. הוראות תכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים, אשר הוועדה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו בתחום תכנית זו, למעט הוראות בתכנית "ע"-מרתפים השונות או הסותרות הוראות מהוראות תכנית זו.

5. הוראות התכנית הראשית יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

שם התכנית: 2623 מתחם אנד	
הומלצה למתן תוקף (למחר דיון בהתכוננות)	
תאריך: 9/11/98	מס' התכנית: 225
.....
.....
.....
.....
אשרה למתן תוקף ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה	תאריך: 18/1/99
מס' התכנית: 625	שם התכנית: ע"מ
מנהל העיר	ת"ד הוועדה
מס' 57	תאריך: 7/1

16. זמן ביצוע : שוער

התכנית תבוצע בתוך כ-10 שנים מיום אישורה.

17. הוצאות התכנית:

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת. אחרת הנדרשת להכנת התכנית, על פי כל דין. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, מיום תשלום ההוצאות הנ"ל על ידי העירייה ועד ליום פרעונן בידי הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' א/2623
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18-7-99 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
מנהל משרד הפנים מחוז תל אביב

חתימת בעלי הקרקע:
 נכס (המחזיק המשותף) כתיב
אית' אגד בע"מ
 חתימת עובד התכנית:
 חתום על התכנית

חתימת הרום:
 בצמח קוזוקוט 1995 י"ט"ט

חתימת הוועדה המחוזית: