



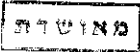
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2653

"מתחם תע"ש על פרשת דרכים"

שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מס' 1205

הרשמי ישראל  
מחוז ת"א  
תפקוד 116, תל-אביב  
טלפון 03-5638111



**מרחב תכנון מקומי תל-אביב - י"א**

**תכנית מפורטת מס' 2653**

**"מתחם תע"ש על פרשת דרכים"**

**שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מס' 1205**

1. **שטח התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2653 "מתחם תע"ש על פרשת דרכים" שינוי מס' 1 לשנת 1997 לתכנית מפורטת מס' 1205.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"), תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן: "התשריט"), נספח בינוי מנוה ונספח תנועה וחניה הכולל 4 גיליונות בקנה מידה 1:500.
3. **תחולת התכנית:**
  - א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
  - ב. תחום התכנית כולל:
    - גוש 7105 חלקי ונקלות: 75,59,50
    - גוש 7110 חלקות: 329, 320, 299, 188
    - גוש 7110 חלקי חלקות: 2, 10, 14, 69, 71, 127, 139
    - 140, 149, 173, 182, 183, 283, 301, 302, 328
  - ג. **גבולות התכנית:** מצפון - רחוב ערבי נחל, ממערב - נוהיבי אילון/ גשר על פרשת דרכים, ממזרח - רחוב יגאל אילון.
4. **שטח התכנית:** כ- 18.34 דונם.
5. **יחוס התכנית:** מ.מ.ר ועיריית ת"א י"א.
6. **בעל הקרקע:** מ.מ.ר. עיריית תל-אביב י"א ואחזים.
7. **שורר התכנית:** דני לזר, אדריכל ובוני ערים.
8. **מטרות התכנית:**
  - א. שיפור האיכות העירונית של האזור ע"י יצירת נקודת ציון משמעותית בצומת דרכים חטרופוליטנית, זאת ע"י זוג בניינים גבוהים היוצרים חלל ציבורי ביניהם.
  - ב. שינוי יעוד מגרש מאזור לתכנון בבע"ח לאזור תעסוקה ומשרדים ולקבוע זכויות והוראות בניה זו.
  - ג. שינוי יעוד מגרש מאזור לתכנון בבע"ח לאזור למבני צבור ולקבוע זכויות והוראות בניה זו.
  - ד. איחוד חלקות שלא בהסכמת בעלים למגרש מס' 2 כמסומן בתשריט.
  - ה. לשנות בתחום התכנית את תכנית מפורטת מס' 1205 על שינוייה אשר הודעה על מתן תוקף לה ניתנה בילקוש הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73.

**מינהל מקרקעי ישראל**  
 מחוז ת"א  
 י"ד פתח תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

10. הוראות התכנית:

א. אזור תעסוקה - מסומן בחשיריט בפסים אפור וסגול לסירוגין.

1.8. התכליות המותרות:

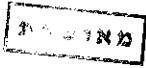
- א) תעסוקה, כולל: תעשייה עתידת ידע, משרדי תקשורת, מתקנים טכניים למיניהם, ומלונאות.
- ב) יותרו משרדים בהיקף מרבי של 45% מסה"כ השטחים לשימושים עיקריים.
- ג) יותר מסחר בהיקף מרבי של 20% מסה"כ השטחים לשימושים עיקריים: מסחר קמעונאי, אגלמות תצוגה, בתי אוכל ומשקה, שירותים ציבוריים ושירותים בנקאיים. שימושים אלו יהיו מותרים בשתי הקומות התחתונות של המבנה.
- ד) שימושים לשירותי התכליות הנ"ל כגון מזנונים ושירותים אישיים.
- ה) שימושים בעלי אופי ציבורי.
- ו) חניה ומתקנים הנדרשים להפעלת החניון. שימושים אלו יותרו במרתפים.
- ז) כן יותרו במרתפים מתקנים הנדסיים ותברואתיים כנדרש, ומחסנים אשר יוצמדו ליחידות בקומות העל קרקעיות וירשמו כייחידה אחת.

2.8. הוראות בניה:

דאה סגלה בסעיף 2.10.

3.8. מרתפים:

- א) יותרו שבע קומות מרתף בהיקף המגורש.
- ב) גובה קומת המרתף יחושב בין מפלס הרצפה למפלס תחתית קירות הקונסטרוקציה בתקרה. גובה זה לא יעלה על 3 מ' בקומות מרתף תחתונות ו-4.5 מ' בקומות מרתף עליונה. למרות האמור לעיל, ניתן יהיה להתיר גובה אחר כנדרש עבור פתרונות מכניים לייעוד החניה, לשביעות רצונו של מהנדס הניר.



חכנית ספורטת סמי 2653  
מתחם תמיש על פרשת דרכים  
דף 3 מתוך 7 דפים

ג) בעל ההיתר אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים, להנחת דעתו של מהנדס הטיר, על מנת לענוע פגיעה ביציבות המבנים והכספים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בנינו.  
כן יש לחייב מילוי כל זדיושיות כדין של שירותי הכבאות והמשטרה בעניין יציאות חירום, מניעת בניה מחומרים זלקיים, גנרטורים רודביים, טילוט, תאורה מלאכותית וכיוצא באלה.

ג. אזור לבנייני ציבור - מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחוס.

1. ב. התכליות המותרות:

א) שירותי קהילה, בריאות ורווחה, שירותי תרבות וספורט, חינוך ציבורי ושירותים נלווים הדרושים להפעלת התכליות הנ"ל כולל מזנון ובית קפה, כתנאי שהם מהווים חלק מהמוסדות הנ"ל ונועדו לשמש אותם. לא יותרו תכליות שלא ניתן יהיה למגנן באופן מלא מבחינה אקוסטית.

ב) יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1.א.10 (1) ט"ק ו' ו-ד'.

2. ב. הראות בניה:

ראה טבלה בסעיף 2.10 ג. להלן.

3. ב. מרתפים:

ראה פרוט בסעיף 3.א.10, למעט ט"ק א'.  
באזור לבנייני ציבור יותרו שש קומות מרתף בגבולות המגרש.

ג. טבלאות הראות בניה: ראה דף 4 להלן.

ג. 1. הערות לגבי אזור התעסוקה:

- א) הועדה המקומית רשאית לאשר כי כל קווי הבניין יהיו קו בנין "ס", זאת בתנאי שהתקבלה הסכמה של הבעלים של המגרש הגובל.
- ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר קומות חניה על קרקעיות. במקרה זה שטחם יועבר ממניין שטחי העבודות התת קרקעיים המותרים ויצטרף לשטחי השרות העל קרקעיים.
- ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת זכויות לשטחים עיקריים על קרקעיים למפלסים תת קרקעיים. כתנאי שסח"כ מנין השטחים העיקריים לא יעלה על המצוין בטבלה בסעיף 2.ג.10 להלן.
- ד) בשתי הקומות העל קרקעיות התחתונות יותר גובה של עד 5 מ' לקומה מרצפה לתקרה.
- ה) במידה ויוצא היתר בניה למגרשים 1 ו-2 במשותף, תינתן תוספת של 10% בזכויות הבניה מעל המצוין בטבלת הזכויות בסעיף 2.ג.10 להלן.
- ו) יותרו מתקנים הנדסיים על גגות המבנים בגובה מרבי של 6.0 מ' מעל לגובה המצוין בטבלה להלן.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז ת"א  
דרך פתח תקווה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלמון 5638111



תכנית מפורטת מס' 2653  
 פתוחה תע"ש על פרשת דרכים  
 דף 4 מתוך 7 דפים

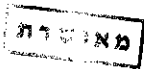
2.2. טבלת זכויות בניה

יגובה מבנים במ'	מס' קומות מידבי במגרש		מס' מגרש	יעוד האזור	תכנית שטח מירביתני כ- %			הקיפי בניה מירביתני במגרש במ"ר			
	מרתפים	2 ק' תחתונות			יתר קומות	שטח עיקרי		על- קרעני	תת- קרעני		
						על- קרעני	תת- קרעני				
95	7	25	1	תעסוקה	100	65	30	20,040	1,600	5,010	26,512
65	7	17	2	תעסוקה	100	65	30	8,680	800	2,170	19,150
25	6	5	3	ציבורי	100	60	-	6,920	-	960	19,225

3.3. טבלת קווי בנין

יגובה מבנים במ'	מס' מגרש	יעוד האזור	קווי בנין (כמסרים)								
			איילון		יגאל אלון		צפון		דרום		
			2 ק' תחתונות	שאר הקומות	2 ק' תחתונות	שאר הקומות	2 ק' תחתונות	שאר הקומות	2 ק' תחתונות	שאר הקומות	
		1	0	10	0	0	20	0	2	0	15
		2	0	0	0	25	0	0	8	6	6
		3	0	0	0	8	8	8			

מנהל מפקיעי ישראל  
 מחוז ת"א  
 רדף פתח תקווה 116, תל אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111



תכנית מפורטת מס' 2653  
 מתחם תעיש על פרשת זרבים  
 9 ד 5 מתוך 7 דפ"ס

**ד. מעבר הולכי רגל/תח קרקעי**

באזור המסומן בנקודות ירוקות תותר הקמת גשר מעל הכביש או מינהרה מתחת לכביש, עבור מעבר הולכי הרגל. המיקום המדויק של המעבר יקבע בשלב ההיתר, בתאום עם מהנדס העיר.

**11. תנועה וחניה:**

- א. הנגישות, הסדרי הפריקה, הסעינה והחניה יהיו ע"פ נספח התנועה והחניה ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א - יפג, כל זאת ע"פ התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ב. לא תותר פריקה ושעינה ברחוב יגאל אלון וערבי נחל. פריקה ושעינה תותר באמצעות טנדרים במפלס המרתף העליון.
- ג. כיון החניונים של מגרש תעסוקה 1 ומגרש תעסוקה 2 תרשם זיקת הגאה הודית למעבר חופשי.
- במידה ושני המגרשים לא יבנו יחד, אז:
  - 1) הכונה הראשון ייתן זיקת הגאה למעבר לחניון של הכונה השני מתוך הרמפה הקיימת וכן הכנות נדרשות בקונסטרוקציה לחיבור קומות מרתפי החניה.
  - 2) במידה ומגרש תעסוקה 1 יבנה ראשון, הרמפה לחניון תקבע בפניה הדרומית של המגרש.
- ד. הכניסה לדמפת החניה תתוכנן כך שתתאפשר זרימה מהירה של בלי רכב לזרם החניון כדי למנוע הפרעה ככל האפשר לתפקוד הצומת.
- ה. שינויים במפלסי המרתפים, כפי שסופיעים בנספח התנועה, מס' מקומות החניה והתאמות מקומיות של הכניסות לחניונים לא יהיו שינוי לתכנית, כל עוד אינם משנים את עקרונות התכנון, כפי שבאישור לביטוי בתשריט ובנספח התחבורה.
- ו. מקומות החניה אשר מעבר לתקן הדרוש מיועדים לשימוש הציבור בתשלום ויחשבו כשטחים עיקריים במניין השטחים העיקריים המתחרים.

**12. רישום שטחי ציבור:**

כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א - 197 - לפי חוק התכנון והבניה התסכ"ח 1965 סעיף מס' 188 ו-ב.

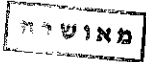
**13. הריסת מבנים:**

כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה במגרש ייהרסו והפסולת תפונה ע"ח הבעלים כתנאי להיתר באותו מגרש.

**14. תנאים למתן היתר:**

- א. באזור התעסוקה:
  - א. 1) במגרש מס' 1:
    - הניה ציבורית בהיקף של 40 מקומות חניה במרתף, מעל לתקן החניה הנדרש.
  - א. 2) במגרש מס' 2:
    - 1) לא יוצא היתר בניה במגרש מס. 2 אלא לאחר ביצוע איחוד חלקות בהסכמת הבעלים. לא הסכימו הבעלים לבצע את הניל, תוכן תכנית לאיחוד שלא בהסכמה.

**מינהל מוקיעי ישראל**  
 מחוז ת"א  
 רדך פתח-תקווה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 3648111



הכנייה מפורשת סטי 2653  
מתחת תע"ש על פרשת זדכים  
6 קטן סתורג דפיס

II: חנייה ציבוריית בהיקף של 20 מקומות חנייה במרתף, מעל לתקן החנייה הנדרש.  
3.א. במגרשים 1 ו-2:

- I) הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני מפורטת עבור שני המגרשים שתוגש לאישור הוועדה המקומית, כחנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש כנפרד. התכנית תהיה תואמת את נספח הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת, ותתייחס לפרטים הבאים:
  - A.I) מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלט ה-0.00, וצורת הגגות, כל זאת בהתייחס לבניה הגובלת לאורך האילון.
  - B.I) מיקום השטחים בקומת הקרקע בהם תרשם זיקת הנאי לציבור, אופיים ועיצובם.
  - II) תכנית החינוכים לרכות חלוקה לחינוכים פרטיים וציבוריים כמפורט בתקנון התכנית.
  - III) פיתוח גגות החינוכים והדופן שלהם לנתיבי איילון.
  - IV) רישום זיקת מעבר לצבור כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה בהיקף שלא יפחת מ-25% משטח המגרש המדוד.
  - V) אישור הגופים המוסמכים לבחינת תזיתות המבנה למניעת סנוור לבנייני המגורים של שכונת נחלת יצחק, על בסיס דו"ח היועץ הסביבתי.
  - VI) אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב-יפו לכל שימוש לצורך תעשייה עתידית ידע.
  - VII) הוועדה המקומית תהייה רשאית לדרוש הקמת מעבר עילי או תח קרקעי להולכי רגל כמפורט בסעיף 10.10 ד. לעיל, כתנאי להיתר בניה באזור התעסוקה בתחום התכנית, במסגרת עבודות הפיתוח כמפורט בסעיף 15.ב. להלן.

ב. באזור לבנייני ציבור:

- 1.ב. גג החנייה החדג ממתווה הכניה שמעליו יפתח ויגונן.
- 2.ב. אישור הרשות לאיכות הסביבה על עיריית תל-אביב יפו למבנה המוצע למיגון האקוסטי שלו.

ג. בתחום כל התכנית:

- 1.ג. אישור המשרד לאיכות הסביבה לבקשות משרד התקשורת לצורך הקמת תחנות שידור.
- 2.ג. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו עפ"י דו"ח סביבתי המתייחס להיבטים של אקוסטיקה, איכות אויר, חמים, וכדומה.
- 3.ג. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה.
- 4.ג. ביצוע בדיקות קרקע ומים בהתאם לנוהל למתן מידע ותנאים בהליכי תכנון ובניה במרחב תעש מגן של הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו שאושר ע"י הוועדה המקומית ב-25.07.01, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

15. הוצאות תכנון ופיתוח:

א. הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

תכנית ספורט מס' 2655  
מתחם תנ"ש על פרשת דרכים  
דף 7 מתוך 7 דפים

ביצוע התכנית יכלול פתוח המשחים ושבתוחמה כולל טלילת דרכים  
ומדרכות, עבודות תאורת רחוב, עבודות ביוב, ניקוח ותיעול, עבודות  
מים וצנרת הידרנטים לכיבוי אש.

ב.

16. יחס לתכנית תקפות:

על תכנית זו תלות תקנות התכנית הראשית.  
במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית התקפות בתחומה,  
תקבענה הוראות תכנית זו.

17. זמן ביצוע: עד שני 10 שנים.

18. אישורים:

הועימה היחס:

משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
2655/KA  
אישור הבניה מס' 2655/KA  
העדה המחוזית לתכנון ולבניה הרלוונטית  
20-2-00  
3-3-00  
כיום 24-5-00  
80-9-02  
למקרה את ותכנית.  
עמית לסקר  
אגודת הועדה המחוזית

החתימה המתבקש:

דני לוי  
אחראים  
אלי לוי  
6-2-0  
9.12.01

על פניו התגברו עקרונות לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם  
החלטות רשות הממשלה.  
התכנית או לכל היותר תיבנה תכנית כל עוד לא תוקמה חמשת יחידות  
עבודת הסכמ אחרת. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה חמשת יחידות  
אחת ביניהם. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה חמשת יחידות  
לשקט המדינה. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה חמשת יחידות  
הסטה המלצת המועצה המחוקקת. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה  
הסכם כאמור. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה חמשת יחידות  
מאונגו על פני תכנית זו. אין לה תוקף חמשת כל עוד לא תוקמה חמשת  
לע מכה הסכם כאמור ועל פני שכן חתומה נחתם אך ורק במקומות  
מט המועינת.

מנהל המחוזי ישראל  
מחוז תל אביב  
ת"ד 116 תל אביב  
03 5681111



החתימה הועדה:

הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה תל אביב-יפו

שם התכנית	2655 ת"א 6	תאריך	22-9-1999
הזמל	פרוטוקול 240	תאריך	21-12-1999
חלטה	44	תאריך	21-12-1999
אשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה	14-2-2000	תאריך	21-12-1999
שיבה מס'	623	תאריך	21-12-1999
מנהל	מנהל העיר	תאריך	21-12-1999