

מאשרת

**מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו**  
**תכנית מתאר מס' 2663**  
**"מגדל השופטים"**  
**בסמכות ועדה מחוזית**

**שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת "G"**

1. **שם תכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2663 - "מגדל השופטים".  
שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת "G".
2. **מסמכי התכנית**: התכנית כוללת :  
7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"),  
גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן: "החשריט").  
גליון אחד של נספח מנחה לבינוי ערוך בק"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי").  
גליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: "נספח תנועה וחניה").  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.  
מסמכים נלווים: חו"ד סביבתית המהווה מסמך נלווה (להלן: "חו"ד סביבתית").
3. **תחולת התכנית**: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה והכולל את חלקות 199, 200, 524, 687, 713-711 בגוש 6111.  
רח' השופטים מס' 32.
4. **גבולות התכנית**: ממזרח: חלקה 714 ו-523 בגוש 6111.  
מדרום: שד' שאול המלך.  
ממערב: רח' אבן גבירול.  
מצפון: רח' השופטים וחלקות 523 ו-197 בגוש 6111.
5. **שטח התכנית**: כ- 3.5 דונם.
6. **יזום התכנית**: אשטרום נכסים בע"מ.  
אשרד חברה לבניה בע"מ.  
סהר החזקות פרויקטים בע"מ.
7. **בעל הקרקע**: אשטרום נכסים בע"מ.  
אשרד חברה לבניה בע"מ.  
סהר החזקות פרויקטים בע"מ.
8. **עורך התכנית**: קייזר מיר, לקנר אילן - אדריכלים.
9. **מסדות התכנית**:  
9.1 להשלים רצף הפעילות לאורך הרחובות הראשיים אבן גבירול ושאול המלך ולחזק את מערך המגורים באזור הנמצא על גבול אזור תרבות ותעסוקה, כל זאת על ידי:  
9.1.1 מגרשים מאזור מגורים ג' למגרש מיוחד "וילשפי"מ.  
9.1.2 איחוד החלקות וקביעת מגרש מיוחד למגורים ולמסחר.  
9.1.3 קביעת זכויות בניה והוראות בינוי של עד 90 יח"ד בשטחים עיקריים של עד 7250 מ"ר מעל פני הקרקע 4,450 מ"ר שטחי שרות מעל פני הקרקע וכל זאת במגדל בגובה של עד 120 מ' מעל פני הים, ועד 28 קומות : קומת מבואה בבוהה, קומה סניטית, 23 קומות מגורים (אפשרות לשלוש קומות מגורים נוספות)

**מאשרת**

וקומת גג למתקנים טכניים.

9.1.4 קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשטחים מסחריים בשטחים עיקריים של עד 1500 מ"ר בגובה של עד 3 קומות לאורך רח' אבן גבירול מעל 4 קומות מרתף.

9.1.5 קביעת זכויות בניה של עד 14,000 מ"ר שטחי שדות עבור 4 מרתפים.

9.1.6 קביעת קולונדה לאורך רח' אבן גבירול ושר' שאול המלך וקביעת זיקת הנאה לציבור בה ובמדרכות שלאורך הרחובות.

9.1.7 שינוי יעוד מ"אזור מגורים ג" ל"דרך" במסעה שלאורך רח' אבן גבירול.

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "G" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.פ. מס' 1097 מתאריך 11.6.64 על שינוייה, (להלן: "התכנית הראשית"). תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת.

10. **אזורי יעוד:**

**10.1 מגרש מיוחד**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו קיים אלכסוניים ומסגרת בצבע חום הוא מגרש מיוחד וחלול עליו ההוראות הבאות:

**10.1.1 תכליות מתרות**

- א. בקומות המרתף התחתונות: חניה, חדרי מכוניות, מחסנים, בקומת המרתף העליונה: חניה, חדר אשפה, פריקה וסעינה עבור השימושים המסחריים. במסגרת השטחים העיקריים יותר חדר כושר, מועדון, ובריכת שחיה לשימוש הדיירים. יתר השימושים בקומה זו יהיו על פ"פ השימושים המותרים בתכנית מתאר מקומית "ע".
- ב. בנין המגורים:  
בקומת המבואה הגבוהה, מעל מפלס הקרקע יותרו במסגרת סך כל השטחים: גלריות ויציעים כהגדרתם בחוק. במסגרת שטחי השרות יותרו מבואה לקומות המגורים, חללים טכניים וחדר אשפה.  
בקומה הטכנית (בקומת הביניים) – במסגרת השטחים העיקריים יותרו: דירה לאב הבית, משרד להנהלת הבית וחדר כושר לשרות הדיירים.  
במסגרת שטחי השרות יותרו: מבואה עליונה, מחסנים לדיירי הבניין ומתקנים טכניים.  
בקומות העליונות: מגורים.
- ג. בקומת הגג: מעל לקומות המגורים מתקנים טכניים, בריכה, חדר כושר, ומועדון דיירים על שירותיהם הנלווים.  
בבניין המסחרי:  
בקומת הקרקע: מסחר, כולל בתי אוכל ומשקה.  
ב-2 הקומות העליונות: מסחר הכולל שירותים אישיים כגון: משרדים, מרפאות, קליניקות, מרכזי פעילות פנאי ושימושים דומים אשר יאשרו על" הועדה המקומית.  
בקומת הגג: גינת גג בה תותר הקמת בריכת שחיה, חדר כושר ומתקנים נלווים ומועדון לשימוש הדיירים בלבד. לא יותר כל שימוש מסחרי במועדון.  
במסגרת שטחי השרות יותרו, מתקנים טכניים ושירותי בריכת שחיה.
- ד. המבנה המסחרי יופרד ממבנה מגורים על ידי חצר מוגנת או ככר עם זיקת הנאה לכלל הציבור.

## מאשר:

### 10.1.2 זכויות הבניה:

- א. סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו לא יעלו על 8,750 מ"ר מתוכם לא יעלה השטח העיקרי המיועד למסחר על 1,500 מ"ר.
- ב. סה"כ שטחי השרות העל קרקעיים 4,450 מ"ר: עבור המבנה המסחרי 825 מ"ר, שטחי הקולונדות 325 מ"ר, עבור מבנה המגורים 3,300 מ"ר.
- ג. סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה ראשית, לא יעלו על 14,000 מ"ר. מספר יח"ד לא יעלה על 90.
- ד. במסגרת השטחים העיקריים למסחר תותר העברת שטחים מקומת הקרקע לקומת השרתף העליון ובתנאי שלא יהיה שינוי בשטחי השרות.
- ה. תותר המרת עד מחצית מהשטח המסחרי בגוש המסחרי ליעוד מגורים בקומות המגורים.
- ו. תותר תוספת של עד 10 מ"ר שטח עיקרי לכל מרפסת כדי לאפשר מרפסות חופפות. במידה ושטח זה לא ינוצל למרפסות, לא יותר כל שימוש אחר בשטח. כמו כן לא ניתן יהיה לסגור המרפסות בסגירה ורטיקלית כלשהי בין אם מלאה חלקית קלה וכי. סגירה כזו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

### 10.1.3 גובה הבניה:

- א. **מגדל המגורים** יתורו 23 קומות למגורים ובנוסף קומת מבואה, קומה טכנית וקומת גג למתקנים טכניים, בריכה ומועדון כושר על שירותיהם הנלווים. במסגרת השטחים המותרים בתכנית זו ניתן יהיה להוסיף עד 3 קומות למגורים במקרה זה 3 הקומות העליונות תהיינה בנוסחה מינימלית של 1.5 מ' לכל קומה. הגובה האבסולוטי לא יעלה על 110 מ' מפני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים על גג המבנה. כל גובה מעבר ל- 110 מ' מעפ"ה יהיה באשר מנהל התעופה האזרחית ומשהב"ט.
- ב. כל שינוי בגובה הבנין, הוספת חורנים ומתקנים מותנה בתאום עם מנהל התעופה האזרחית, ובתנאי שלא יעלה על 120 מ' מעל פני הים. (לא כולל אנטנות ומתקנים).
- ג. **בני מסחרי:** יתורו 2 קומות מעל לקומת קרקע בגובה וקומת גג. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5.5 מ' (נטו). בקומת הקרקע תותר במסגרת השטחים העיקריים, הקמת גלריות ויציעים כהגדרתם בחוק. גובה המבנה יותאם לגובה המבנים באבן גבירול שמצפון לתחום התכנית.

### 10.1.4 קווי הבנין:

- א. קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בחשריט.
- ב. לאורך רח' אבן גבירול ורח' שאול המלך, לאורך החזית המסחרית, בשטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע שחור, תבוצע קולונדה בעומק של 4.0 מ'. ובגובה שלא יעלה על 5.5 מ' ותיתכן בו זיקת הנאה לציבור כמפורט בסעי' 13.1.
- ג. תותר הקמה של עד 4 קומות מרתף במלוא היקף המגוש.
- ד. הועדה המקומית רשאית להגדיל את קווי הבנין לאורך החזיתות לרחוב בקומת המרתף העליון, למטרת העברת תשתיות עירוניות מתחת לפני הקרקע, ביוב ניקוז וכי.

### 10.1.5 הוראות נוספות

- א. ועדה המקומית תהיה רשאית להחיר קרוי ע"י פרעלה, כהגדרתה בתכנית מתאר "ג-גנות", של הכניסות והציאות להניונים, עד לגבול המגרש (קו בנין 0).

2. מיקומם הסופי של חדר האספה וחדר המשק יהיה בקומה התת-קרקעית העליונה באישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
- ג. מועדון הדיירים יבנה בסמוך לבריכת השחייה ולא יותר בו שימוש מסחרי.
- ד. ינטעו עצים רחבי צמרת סביב למגדל.
- ה. בריכת השחייה ה. הכושר המתקנים הנלווים והמועדון ימוקמו באחת מ- 3 האפשרויות:

1. בקומת המרתף.

2. על גג המבנה המסחרי.

3. על גג מגדל המגורים.

במידה והבריכה תמוקם על גג המבנה המסחרי, יבנה קיר הגנה אקוסטי בהתאם לח"ד' יועץ אקוסטיקה ובאישור הרשות לאי"ס בעת"א.

1. ינקטו פעולות לצמצום מטוידים בעת הבניה בהתאם להנחיות הרשות לאי"ס בעת"א.

#### 10.1.6 נספח בוני, תכנית עצוב ארכיטקטוני ופיתוח סביבתי :

- א. עקרונות נספח הבינוי הם מנחים בלבד, למעט לענין ההפרדה בין מגדל המגורים, המבנה המסחרי על יד ככר או גינה, גבהים מקסימליים, כולל גובה גוש הבנין התחתון, וקווי בנין מזעריים. יתרו שניים בלתי מהותיים בנספח באשור הועדה המקומית.
- ב. עם הבקשה להיתר, תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לאשור הועדה המקומית.
- ג. המלצות חו"ד סביבתית יוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ד. עם הבקשה להיתר, תוכן תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט בין היתר מיקום, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור, תקבע מיקום נטיעת עצים רחבי צמרת באזור המגדל, וכן שמירת עצים לאורך רח' אבן גבירול, ונטיעות. יתרו שיניים קלים בגולות ובצורת השטחים הפתוחים בהתאם לתכנית הפיתוח. פיתוח השטח יעשה בהתאם לתכנית פיתוח אשר תכלול את ממצאי בדיקת הרוחות.

#### 10.2 שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת בעבע ירוק כהה הוא שטח פרטי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן :

- א. שטח זה יפותח כגינה עם זיקת הנאה ושימוש לטובת הציבור.
- ב. בתחום השפ"פ תותר הקמתה של רמפה מקורה. קידוי הרמפה יעשה באישור מה"ע.
- ג. בתחום תת הקרקע של השפ"פ ניתן להקים מרתפי חניה כמפורט בסעיפים שבתכנית.

#### 11. תנועה וחניה :

- 11.1 החניה תהיה בארבע קומות מרתף כמצויין בסעיף 9.1.5 ובנספח התנועה והחניה. סידור מקומות החניה בנספח הינו מנחה בלבד.
- 11.2 מיקום והסדרי הכניסה, היציאה, הפריקה והטעינה, יהיו בהתאם לדרישות אגף התנועה של העירייה.
- 11.3 מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן שיהיה בתוקף לשימושים השונים בעת השת הבקשה להיתר/י בניה ובאישור אגף התנועה של העירייה, ויכלול תוספת מקומות חניה בכמות של 20% מתקן חניה למגורים ולטובת אורחים. תקן החניה הנו מרבי ולא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן התקף.
- 11.4 במרחפים תתקיים הפרדה בין מקומות החניה המיועדים למגורים ולאורחים ובין אלה המיועדים למסחר. מקומות חניה לאורחים ירוכזו. מקומות אלה לא יוצמדו ליח' הדיור או למסחר.

- 11.5 נספה התנועה הינו מנהג בלבד, שינויים קלים בנספח זה לא יהיו שינוי לתכנית.
- 11.6 הנספח מחייב לעניין הכניסה לתניון מרח' השופטים ולעניין המרחק בין הרמפה לגבול מגרש שלא יקטן מ- 6 מ'. הרמפה תוצמד לקיר המזרחי של המבנה המסחרי. לא תותר פריקה וטעינה בחזית המתחם לשדרות שאול המלך.
- 11.7 החנייה התפעולית תועבר לתת- הקרקע ותוקצה בהתאם לחקנים לשטחי המסחר.
- 11.9 הפעלת החניון תיעשה בהנחיית הרשות לאיכ"ס בעת"א.
- 11.10 ישוחלו עצים בין רמפת הכניסה לחנייה לבין המבנים ברח' השופטים.
- 11.11 תתאפשר יציאה מהחניון דרך רח' השופטים ישירות לרח' אבן גבירול.
12. דרך מוצעת:
- השטח המסומן בתשריט בצבע אדום היא דרך מוצעת ויחולו לגבי הוראות התכנית הראשית.
13. הסדרי קרקע:
- 13.1 זיקת הנאה לציבור:
- א. השטח המסומן כש"פ הוא שטח שעליו תירשם זיקת הנאה לציבור.
- ב. בשטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק והכוללים את הקולונדות, המדרכות לאורך הרחובות, תרשם זיקת הנאה למעבר ולשימוש לציבור. שטח זה לא יפתח מ- 800 מ"ר שטחים אלו יפותחו ויעוצבו כחלק מתכניות הפיתוח הסביבתי והעיצוב האדריכלי. ייתכנו שינויים לא מהותיים בגבולות ובצורת השטחים בהתאם לתכנית הפיתוח הסביבתי.
- 13.2 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים:  
החלקות המסומנות בתשריט ל"מגרש מיוחד" יאוחדו למגרש בניה אחד בהסכמת הבעלים.
- 13.3 השטחים ביעוד דרך מוצעת יופקעו /או ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה.
14. תנאים למתן היתר בניה:
- 14.1 הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע למפורט בסעיף 13 לעיל.
- 14.2 אישור הועדה המקומית לתכנית העיצוב האדריכלי, ולתכנית הפיתוח הסביבתי, כמפורט בסעיף 10.1.6 שלעיל.
- 14.3 הבטחת רישום הערת אזהרה בטאבו לנושא המרפסות החופפות, כמפורט בסעיף 10.1.2 שלעיל.
- 14.4 אישור השרות לאיכות הסביבה של עד"א להסמעת הממלצות של ח"ד הסביבתית בתכנית העיצוב האדריכלית שתוגש על ידי מבקש היתר למניעת מטרדים מהמבנה המסחרי, מתחניון התת קרקעי והחנייה התפעולית, וכן לענין מיקום מתקנים טכניים כולל ביצוע הנחיות של יועץ אקוסטיקה לכל התכנית ולהבטחת עמידה בתקנים.
- 14.5 אישור מה"ע לנושא החלחול והנקוז במגרש.
- 14.6 תאום עם מנהל התעופה האזרחית להקמת ענורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- 14.7 קביעת הוראות בדבר הפעלת החנייה התפעולית במרתף.
15. תנאים למתן תעודת גמר:
- 15.1 ביצוע בפועל של התנאים למתן היתר בניה כאמור בסעיף 14 לעיל.
- 15.2 מינוי חברת ניהול למבנה המסחרי אשר תפקח על תפקוד המבנה המסחרי, הפריקה הטעינה שעות הפעילות ועוד.

## מאשרת

### 16. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות הוצאות ע"פ החוק.

### 17. יחס התכנית לתכניות תקפות :

- 17.1 הוראות תכנית מתאר "ע" – מרתמים. אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3275 מיום 28.11.85, יחולו בתחום תכנית זו לענין השימושים המותרים בלבד.
- 17.2 הוראות התכנית הראשית יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.
- 17.3 הוראות תכנית מתאר "מ" – שינוי אחוזי בניה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 2829 מיום 24.6.82 לא יחולו בתחום תכנית זו.

### 18 זמן ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשרה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה למגדל המגורים ולא החלה הבניה בפועל, תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחזית אחרת.

