

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מספר 2686
"מתחם הבורג ועמק הברכה"
שינוי מספר 1 לשנת 1996 של תכנית 618

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא תכנית ממורטות מסי 2686 "מתחם הבורג ועמק הברכה". שינוי מסי 1 לשנת 1996 של תכנית ממורטות מסי 618.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 10 דפי הוראות ככתב (להלן: "הוראות התכנית") וגיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500. (להלן: "התשריט"). בנוסף, כוללים נספח בינוי בקניימ 1:500 ונספח תנועה בקניימ 1:500. כל מסמך ממוסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:** התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל: גוש 7110 חלקות 48, 155.
4. **גבול התכנית:** בצפון: רחוב ברוריה.
במערב: גבול חלקה מסי 318, 219 ו-223 בגוש 7110.
במזרח: רחוב זימן וגבול חלקה 280, 142 ו-141 בגוש 7110.
בדרום: רחוב עמק ברכה.
5. **שטח התכנית:** כ-8 דונם.
6. **יוזם התכנית:** חברת מגדלי עמק הברכה בע"מ.
חועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב יפו.
7. **בעל הקרקע:** חברת מגדלי עמק הברכה בע"מ
ביח"ר הבורג
8. **עורך התכנית:** ט.ר. אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
עיריית תל-אביב יפו, אנף תב"ע, מח' תכנון שוטף, צוות מזרח.
9. **מטרת התכנית:** לעודד את פינוי המתחם משימושי התעשייה והמלאכה המטרדיים הקיימים בו (בתי מלאכה, נגריות וביח"ר הבורג), ולתכננו למגורים לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח באופן המשתלב באזור המגורים המקיף אותו, כל זאת ע"י:
 - א) שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' לאזור מגורים מיוחד.
 - ב) שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג' לשטח פרטי פתוח ולשטח ציבורי פתוח להרחבת הגינה הציבורית - גן בוצ'קו.
 - ג) קביעת 220% בניה למגורים לשטחים עיקריים, הכוללים כ-149 יחיד למימוש בשני מגרשים כשבמגרש 1 יהיה בנין שנובה 25 קומות ובמגרש 2 - 17 קומות. במקרה של בניה תוך 4 שנים מיום אישור התכנית זכויות הבניה יהיו 240%, נבהי הבנינים



יהיו 27 ו-19 קומות בהתאמה, ומספר יחידות הדירור יהיה כ-163.

לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 618 אשר הודעה בדבר מתן תיקף לה פורסמה ב.פ. מס' 1722 מיום 4.11.71 (להלן: "התכנית הראשית").

אזור מגורים מיוחד (מגרשים 1 ו-2). מסומן בתשריט בצבע כתום בחיר ומנותחם בצבע כתום, וחלות עליו ההוראות הבאות:

(1) תכליות מותרות:

- (א) מעל פני הקרקע - במסגרת השטחים העיקריים יותרו מגורים בלבד.
- (ב) מתחת לפני הקרקע - השימושים יהיו בהתאם לתכנית "ע" מרתפים, על תיקוניה.

(2) זכויות הבניה:

זכויות הבניה במגרשים שבאזור זה ניתנות למיצוי בשני מגדלים (מגדל בכל מגרש) כמפורט להלן:

(א) שטחים עיקריים -

(1) מגרש מס' 1
(א) שטחים עיקריים לבנייה הם כ- 220% משטח מגרש נטו כולל השפייפ וכולל תיקון תיאורטי, עפ"י פרוט השטחים כמצוין בטבלה להלן סי' 9) א. טבלה מס' 1.
(ב) במקרה של קבלת היתר בנייה תוך 4 שנים מיום החולתה של תכנית זו, תותר תוספת של זכויות בניה בהיקף של 20% בנוסף לזכויות שפורטו לעיל, עפ"י פרוט השטחים כמצוין בטבלה להלן סי' 9) ב. טבלה מס' 2.

(2) מגרש מס' 2
(א) שטחים עיקריים לבנייה הם 220% משטח מגרש נטו כולל השפייפ, עפ"י פרוט השטחים כמצוין בטבלה להלן סי' 9) א. טבלה מס' 1.
(ב) במקרה של קבלת היתר בנייה תוך 4 שנים מיום החולתה של תכנית זו, תותר תוספת של זכויות בניה בהיקף של 20% בנוסף לזכויות שפורטו לעיל, עפ"י פרוט השטחים כמצוין בטבלה להלן סי' 9) ב. טבלה מס' 2.



(ב) שטחי שירות –

זכויות הבניה לשטחי שירות כהגדרתם
בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי
בניה בתכניות וחיתרים התשנ"ב-1992) יהיו
כדלקמן:

- (1) **מעל פני הקרקע –**
שטחי השירות לא יעלו על 35%
מסה"כ השטחים העיקריים המותרים
לבניה.
- (2) **מתחת לפני הקרקע –**
שטחי השירות יהיו בהיקף של עד
400% משטח המגרש לבניה, כולל
השפייפ.

(3) **צפיפות:**

- (א) גודל יחיד לא יפחת מ-65 מ"ר שטחים
עיקריים; גודל יחיד ממוצעת יהיה
כ-110 מ"ר שטחים עיקריים; מס'
היחידות יהיה כמצוין בטבלה מס' 2
סי' (9) א. להלן.
- (ב) כאם תקודם בנייה תוך 4 שנים מיום
תחולתה של התכנית הנוכחית מס'
היחידות יהיה כמצוין בטבלה מס' 2
סי' (9) ב, להלן.
- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר
בכל אחד מהמגרשים, במסגרת
השטחים העיקריים המותרים, יחיד
נוספת שלא תעלה על גודל זירה
מינימלית כאמור לעיל, ותשמש כדירת
זומר.

(4) **גובה המבנים:**

- (א) במגרש 1 – הגובה המירבי של המבנה
לא יעלה על 93 מ' מעל המפלס הקובע
לבניין וכולל מתקנים טכנים על הגג.
- (ב) במקרה של בנייה כמפורט בסעיף
10 א. (2) סעיף (א). (1). ס"ק (ב), גובה
המבנה במגרש 1 לא יעלה על 100 מ'
מעל המפלס הקובע לבניין כולל
מתקנים טכנים על הגג.
- (ג) במגרש 2 – הגובה המירבי של המבנה
לא יעלה על 67 מ' מעל המפלס הקובע
לבניין כולל מתקנים טכנים על הגג.
- (ד) במקרה של בנייה כמפורט בסעיף
10 א. (2) סעיף (א). (2). ס"ק (ב), גובה
המבנה במגרש 2 לא יעלה על 73 מ'
מעל המפלס הקובע לבניין כולל
מתקנים טכנים על הגג.

(5) קוי הבנין:

קוי הבנין והמרחקים בין הבנינים יהיו כמצויין בתשריט, בקו אדום מקוקוון.

(6) תכסית:

- (א) במגרש 1 – תותר תכסית של עד 25% משטח המגרש.
(ב) במגרש 2 – תותר תכסית של עד 25% משטח המגרש.

(7) מרתפים:

- (א) תותר הקמת 2 מרתפי חניה עד גבולות מגרשים 1 ו-2, למעט האזורים בהם נדרש פתרון לניקוז ותלחול מי נגר. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר 2 מרתפי חניה נוספים בתחום מגרשים אלו, על חשבון שטחי השירות בתכנית זו, בהתאם לצרכי חניה עפ"י התקן התקף ו/או עבוד מקומות חניה מעל התקן התקף לטובת הציבור בעת הוצאת ההיתר.
- (ג) תקרת המרתף שיכנה מתחת לשטח הפרטי המתוח, כמוגדר בסעיף 10 ס"ק ב. שלהלן, וכן מתחת לרצועה ברוחב 5 מ' בחזית מגרש 1 הפונה לרחוב זימן, תהיה בעומק שלא יפחת מ- 3 מ' מתחת לפני הכניסה הקובעת במקומות בהם ייקבעו כתי גידול לעצים בוגרים. פתחי האוויר למרתפי החניה לא יבלטו מעל פני הקרקע, כל זאת עפ"י תכנית הפיתוח שתאושר בוועדה כמפורט בסעיף 13 להלן.
- (ד) באיזור זה חל איסור על הקמת מתקנים תת קרקעיים המיועדים לשימוש קבע לבני אדם. יותרו שימושים לשהייה זמנית כגון חנייה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכנים.

(8) חוראות נוספות:

- (א) תותר קומת עמודים בגובה של עד 5 מטר.
- (ב) הועדה המקומית תדרוש הקמת חברה ניהול ואחזקה מרכזית אשר תבטיח את אחזקתם של השטחים המשותפים בתחום המגרש, ותרכיז את ניהולם באופן שיבטיח שמירתם ברמה גבוהה.



(9) **טבלאות זכויות וחוראות לבנייה:**

א. טבלה מס' 1 - זכויות בנייה

מס' חלקה מגרש	שטח חלקה למני הפקעה	הפקעות (מ"ר)	שטח לחישוב זכויות בניה	שטח עיקרי לבניה (מ"ר)	מס' יחידות	מס' קומות צינע **
מגרש מס' 1 - ח"ת 155	5,251	781 שצ"מ	4,890	10,758	98 יחיד	25 ק
מגרש מס' 2 - ח"ת 48	2,755	186 דר	2,569	5,651	51 יחיד	17 ק

* זכויות הבנייה של מגרש מס' 1 נגזרות משטח המגרש בפועל בתוספת תאורטית של 420 מ"ר.

** מס' הקומות אינו כולל: קומת עמודים, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכנים על הגג.

ב. טבלה מס' 2 - זכויות לבניה ותן 4 שנים מיום

תחולת התכנית

מס' חלקה מגרש	שטח חלקה למני הפקעה	הפקעות (מ"ר)	שטח לחישוב זכויות בניה	שטח עיקרי לבניה (מ"ר)	מס' יחידות	מס' קומות צינע **
מגרש מס' 1 - ח"ת 155	5,251	781 שצ"מ	4,890	11,736	107 יחיד	27 ק
מגרש מס' 2 - ח"ת 48	2,755	186 דר	2,569	6,165	56 יחיד	19 ק

* זכויות הבנייה של מגרש מס' 1 נגזרות משטח המגרש בפועל בתוספת תאורטית של 420 מ"ר.

** מס' הקומות אינו כולל: קומת עמודים, חדרי יציאה לגג ומתקנים טכנים על הגג.

(10) **שטח פרטי פתוח (חלק ממגרשים 1 ו-2)**

מסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בירוק כהה, וחלות עליו החוראות הבאות:

- (1) לא תותר כל בניה בתחום השטח הפרטי הפתוח להוציא בניה המתחייבת מתכנית העיצוב והבינוי הארכיטקטוני והפיתוח כדורש בסעיף 13. כגון פרגולות, סככות, צל, מתקני משחק, פסלים, בריכות, נוי, ריהוט רחוב, יציאות חירום מותננות, וכן שימושים דומים שיאושרו ע"י העדה המקומית.
- (2) לא תותר הקמת גדרות בין השטחים הפרטיים הפתוחים לבין השטחים הציבוריים הפתוחים, והם יפתחו כחידה נופית אחת.



- (3) שטח פרטי פתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש לבניה וירשם ע"ש כל הבעלים ויפותח על ידם כחטיבה אחת ויתוחזק על ידם.
- (4) תותר הקמת חניה תת קרקעית כמפורט בסעיף 10. א. ס"ק 7 ובסעיף 11 שלהלן.

שטח ציבורי פתוח (מגרש 3)

מסומן בתשריט בצבע ירוק, וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (1) לא תותר כל בניה בתחום השטח הציבורי הפתוח להוציא בניה המתחייבת מתכנית העיצוב והבינוי הארכיטקטוני והפיתוח כנדרש בסעיף 13 כגון פרגולות, סככות צל, מתקני משחק, פסלים, בריכות מים, ריהוט רחוב וכן שימושים דומים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- (2) לא תותר הקמת גדרות בין השטחים הציבוריים הפתוחים לבין השטחים הפרטיים הפתוחים, והם יפותחו כיחידה נופית אחת.
- (3) נטאי לפיתוח השצי"פ המיועד להפקעה מחלקה 155 ו/או תחילת עבודה בשטח זה יהיה הפקעת השטח בפועל לאחר תום תקופת המקסימום לשימוש חורג, קרי 8 שנים מיום תחולתה של תכנית זו כאמור בסעיף 18 להלן.

א. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה בתוספת של 20% מקומות חניה לאורחים.

ב. החניה, כולל חניית אורחים, תהיה תת קרקעית.

ג. הכניסות והיציאות לחניה יהיו בהתאם להנחיות אגף התנועה בעיריית תל-אביב יפו.

11. חניה ותנועה:

12. רישום שטחים

ציבוריים:

השטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח ולדרכים מיועדים להפקעה וירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו, כשהם מגויים מינוי נמור ומוחלט מכל תפיסה, חזקה או חפץ ומשוחררים מכל שיעבוד.

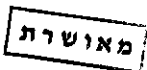
13. תכנית עיצוב ובינוי

ארכיטקטוני

ופיתוח:

א. תוכן תכנית עיצוב ובינוי ארכיטקטוני ופיתוח אשר תכלול את המסמכים הבאים:

- (1) תכנית בקי"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
- (2) חתכים וחזיתות בקי"מ 1:250.
- (3) מסמכים אחרים, גרפיים או מילוליים, עפ"י דרישת המנהל העיר.



ב. תכנית העיצוב והבינוי הארכיטקטוני והפיתוח התמכית לפרטים הבאים:

- (1) מיקומם הסופי של המבנים, גובהם, מפלס ה-0.00 שלהם.
- (2) האזויות כולל חומרי גמר, צורת הגנות והשטחים המקורים ועיצוב אזורי הכניסה למגדלים.
- (3) העיצוב הסופי של השטחים הפתוחים, הציבוריים והפרטיים, כולל גינות וריצוף ומיקום בני הגידול לעצים הובגרים.
- (4) הטמעת ההנחיות כמפורט בסעיף 15 ס"ג ס"ג להלן.

תירשם זיקת הטאה בלשכת רישום מקרקעין להולכי רגל, למעבר לציבור, באזורים המסומנים בתשריט, עינת היזם ובאחריותו.

14. זיקת הטאה:

לא יוצאו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא בהתאם להוראות התכנית ולאחר מילוי התנאים המפורטים להלן:

15. תנאים למתן היתר הבנייה:

א. להיתר בנייה במגרש 1 -

מינוי מפעל תבורג והשצ"מ (מגרש 3), כולל כל המבנים והסככות בתחום המגרש, על ידי בעלי הקרקע ועל השבונם.

מינוי הפסולת הרעילה (אם קיימת) וסיהור הקרקע מרעלים (אם קיימים), לשביעות רצון השירות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו.

ב. להיתר בנייה במגרש 2 -

מינוי והריסת כל העסקים ובניי המגורים בתחום המגרש, על ידי בעלי הקרקע ועל השבונם, למעט המבנים המסומנים באות (א) שיפוטו לפני מתן אישור איכלוס, כמפורט בסעיף 17 להלן.

מינוי הפסולת הרעילה (אם קיימת) וסיהור הקרקע מרעלים (אם קיימים), לשביעות רצון השיכות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו.

ג. לתנאי בנייה במגרשים 1 ו- 2: יש לבצע את התנאים להלן בתחום המגרש בו מבוקש היתר:

(1) הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל-אביב יפו כמפורט בסעיף 12.

(2) אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 13.

(3) הבטחת ביצוע תכנית הפיתוח כמפורט בסעיף 13.

(4) הבטחת רישום זיקת הטאה בתכנית כמפורט בסעיף 14.



- 5) הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה כמפורט בסעיף 10 א' ס"ק 8.
- 6) אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעניין הפחתת מטרדי רוח על פי הנחיותיה.
- 7) אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לביצוע נדיקות קרקע ומים בהתאם לנוהל למתן מידע ותנאים במרחב תעש המגן כפי שאושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.7.01 וכפי שיעדכן מעת לעת.
- 8) אישור הרשות לאיכות הסביבה לעניין ניקוז וחילחול מי נגר כמצוין בסעיף (7) (א) לעיל.

16. תנאים למתן תעודת גמר:

- לא תינתן תעודת גמר בתחום התכנית אלא לאחר:
- א. רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל-אביב יפו כמפורט בסעיף 12.
- ב. רישום זיקות ההגנה בתכנית כמפורט בסעיף 14.

17. תנאים למתן אישור לאיכלוס:

- לא יתן אישור איכלוס בתחום התכנית אלא לאחר:
- א. למבנה במגרש 1 – ביצוע והעברת השצי"פ כהמשך גן בוציקו, ע"ש עיריית תל-אביב יפו.
- למבנה במגרש 2 – פינוי והריסת המבנים המסומנים בתשריט באות א' ופינוי פסולת ההריסה על ידי בעלי הקרקע, כאמור בסעיף 15 ב'.
- פינוי הפסולת הרעילה (אם קיימת) וטיהור הקרקע מרעלים (אם קיימים), לשביעות רצון השירות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו.
- ב. ביצוע בפועל של הפיתוח הנופי כמפורט בתכנית העיצוב והבינוי הארכיטקטוני והפיתוח שאושרה ע"י הועדה המקומית.
- ג. הקמת חברת ניהול ואחזקה כמפורט בסעיף 10 א' ס"ק 8

18. פינוי שימושים חורגים:

על פי סעיף 178 לחוק התכנון והבניה, תקופת השימוש החורג למפעל הבורג תהיה 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

19. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לנכות את הוצאות התכנית.

20. יחס לתכנית

תקפות:

- א. על תכנית זו חלות הוראות התכנית הראשית. במידה ויהיה נידוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.
- ב. תכנית "ע" – הוראות תכנית "ע" שפורסמה למתן תוקף ב-28.11.85 בילקוט פירסומים 3275, על תיקוניה, **חלות בתחום** תכנית זו למעט המפורט בתכנית זו. במידה ויהיה נידוד בין הוראות תכנית מתאר "ע" ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
- ד. תכנית "ג" – הוראות תכנית "ג" שפורסמה למתן תוקף ב-21.4.94 בילקוט הפירסומים 4208, על תיקוניה, **חלות בתחום** תכנית זו למעט המפורט בתכנית זו. במידה ויהיה נידוד בין הוראות תכנית "ג" ובין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
- ה. תכנית מ" – הוראות תכנית מ" שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.6.82, **לא חלה** בתחום תכנית זו.

סעיף זה יחול על כל מגרש בנפרד.

21. זמן ביצוע:

במגרש 1 – אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה ולא בוצע 70% מהשלד של המגדל לפחות, תתבטל תכנית זו בתחום המגרש ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת. בכל מקרה, לאחרי 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא יינתן שימוש חורג למפעל הבורג על פי סי' 178 לחוק וכאמור בסעיף 8 לעיל.

במגרש 2 – אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא הוצא היתר בניה ולא בוצע 70% מהשלד של המגדל לפחות, תתבטל תכנית זו בתחום המגרש ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

21. אישורים:

חתימת המתכנן:

מ.ר. אדריכלים
 ומתכנני עומק

משרד הפנים מחוז תל אביב רוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 2686	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חרולטה 8-7-03	ביום 14-10-03 6-1-03
לאשר את התכנית. שמואל לסקר יו"ר ועדת המחוזית	

חתימת בעל הקרקע:

מנור יעמי הנכבד

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
תכנית מס' 2686 "מתחם הבורג ועמק הברכה"		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך	1.8.2001	מרוטקול 22-2001 ב' החלטה 3
"	"	"
"	"	"
אושרת למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	14.10.2002	ישיבה מס' 777
"	6.1.2003	779
מנהל האגף	מוריס מעיר	יו"ר ועדת המשנה
		תאריך: 28.5.03

קובץ: II:101422.doc