

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2712 - "מגדל האחים אלה"

שינוי מס' 5 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "G"

שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1205

שינוי מס' 10 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1043

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 676

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 225

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2712 - "מגדל האחים אלה" - שינוי מס' 5 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "G", שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1205, שינוי מס' 10 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 1043, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 676, שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת 225.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
 - 8 דפי הוראות בכתב ("להלן הוראות התכנית"),  
 - גליון תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט"),  
 - נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500,  
 - נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500,  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל:  
 חלקות: 90, 93, 96, 99 בגוש 6110  
 וחלק מחלקות 34, 86, 88, 91, 94, 97, 100, 380, 381, 383 ו-384 בגוש 6110.

4. גבולות התכנית: בצפון: רח' על פרשת דרכים  
 במערב: גן וולובלסקי  
 במזרח: כביש מהיר נתיבי איילון  
 בדרום: מגרש "רסיטל", חלקה מס' 379 בגוש 6110.

5. שטח התכנית: כ-18 דונם

6. יזום התכנית: עיריית תל-אביב יפו

7. בעלי הקרקע: עיריית תל-אביב יפו ואחרים

8. עורך התכנית: אליקים אדריכלים בע"מ, טאקאמזו-לחיאני אדריכלים

9. מטרות התכנית:  
 9.1 פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן מע"ר) ע"י:  
 9.1.1 שינוי יעוד מ"אזור תעשייה", "שטח לתכנון בעתיד", "שטח ציבורי פתוח" ו"שטח ציבורי פתוח כלול בדרך" ל"אזור מרכז עסקים ראשי" הכולל שימושים של מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2712  
מגדל "האחים אלה"  
דף 2 מתוך 8 דפים

- 9.1.2 שינוי יעוד מ"בניני ציבור", "שצ"פ כלול בתחום דרך" ומ"שצ"פ ל"דרך".
- 9.1.3 שינוי יעוד מ"שצ"פ כלול בדרך" ו"שטח לתכנון כעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית"
- 9.1.4 קביעת זכויות בניה ובנינוי בשטחים עיקריים שלא יעלו על 36,000 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 42 קומות בתוספת שתי קומות גג, מעל הקרקע ומעל 6 קומות מרתף.
- 9.1.5 קביעת זכויות מעבר במעברים תת-קרקעיים, בתחום התכנית אל אזור המע"ר, לכלי רכב ולהולכי רגל ומתן זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם.
- 9.1.6 תכנון השטחים הפתוחים ומתן זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם.
- 9.1.7 קביעת קרקע משלימה

9.2 לשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות הנאות:  
תכנית מפורטת "G" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1097 מיום 11.6.64. תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73. תכנית מפורטת 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69. תכנית מפורטת 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66. תכנית מפורטת 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813 מיום 12.1.61 (להלן התכנית הראשית על שינוייה).

## 10. הוראות התכנית:

10.1 מע"ר: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה הוא אזור מע"ר וחלות לגביו ההוראות הנאות:

### 10.1.1 תכליות מותרות:

- 10.1.1.1 במרתפים יותרו: מקלטים, פריקה וטעינה, מעברים לכלי רכב והולכי רגל, חניה, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים נוספים המותרים עפ"י תכנית "ע-מרתפים". כמו-כן יותרו בקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים לשימושים מסחריים, אולמות לכנסים, שמחות, ארועים ובידור, חדרי טלקומוניקציה ואולמות תצוגה.
- 10.1.1.2 בקומת כניסה ובחמש הקומות הראשונות מעליהן יותרו: לובי, מסחר סיטונאי וקמעוני, שרותים אישיים, הנהלות וסניפי מוסדות, חדרי טלקומוניקציה, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, שמחות, ארועים ובידור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה, חניה (בקומת כניסה תחתונה בלבד), שטחים טכניים ושטחים נלווים.
- 10.1.1.3 ב-36 הקומות העליונות יותרו: משרדים, תעשייה עתירת ידע, קומות טכניות אשר מיקומן יקבע בשלב היתר הבניה, מגורים ו/או אכסון מלונאי.
- 10.1.1.4 בשתי קומות הגג יותרו: משרדים, תעשייה עתירת ידע, מגורים, בתי אוכל ומשקה, מתקני תקשורת, שטחים טכניים.

### 10.1.2 זכויות בניה:

- 10.1.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה לא יעלה על: 36,000 מ"ר.
- 10.1.2.2 מתוכם יהיו השטחים העיקריים למסחר: עד 1,500 מ"ר.

תכנית מפורטת מס' 2712  
 מגדל "האחים אלה"  
 דף 3 מתוך 8 דפים

- 10.1.2.3** בנוסף לשטחי המסחר המפורטים בסעיף 11.1.2.2 רשאית הועדה המקומית להתיר המרה של שטחי משרדים לשטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר.
- 10.1.2.4** במקרה של בצוע מערכת הסעה המונית תת-קרקעית בסביבת הפרויקט, ניתן יהיה להמיר לשטחים עיקריים את שטחי קומות החניה ממפלס החיבור למערכת ההסעה ההמונית ועד לקומת הכניסה בהיקף שלא יעלה על 12,000 מ"ר, שטחים אלו יתוספו לשטחים העיקריים המצוינים בסעיף 11.1.2.1, עפ"י התכליות המפורטות בסעיף 11.1.2.1 ובכפוף לסעיף 11.6 להלן.
- 10.1.2.5** סה"כ שטחי השרות המותרים לבניה לא יעלה על 58,500 מ"ר.
- 10.1.2.6** מתוכם לא יעלו סה"כ שטחי השרות מתחת לפני הקרקע על 38,000 מ"ר.
- 10.1.2.7** שטחי המבואות בקומות הכניסה למגדל וכן כל המסדרונות שבהיקף הגרעין עד לרוחב 1.50 מ"ר נטו, כפי שנמדד מפני הקיר החיצוני של הגרעין כלפי חוץ, יבואו במנין שטחי השרות.
- 10.1.3 גבהים:**
- 10.1.3.1** תותר הקמה של עד 6 קומות מרתף בגבולות המצוינים בתכנית הבינוי. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מעבר ע"י זיקת הנאה למרתפים הסמוכים מדרום למגרש בכפוף למגבלות קונסטרוקטיביות ובטיחותיות.
- 10.1.3.2** גובה המרתף בתחום הפריקה והחניה לא יפחת מ-4.00 מ'.
- 10.1.3.3** הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר עד 2 קומות נוספות לצרכי חניה.
- 10.1.3.4** גובה קומת הכניסה לא יעלה על 14 מ'. בתחום קומת הכניסה יותרו יציעים וקומות ביניים עפ"י חוק התכנון והבניה.
- 10.1.3.5** מעל קומת הכניסה יותרו 41 קומות, ושתי קומות גג עפ"י התכליות והשטחים המפורטים בסעיפים 11.1.1 ו-11.1.2.
- 10.1.3.6** גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על 165 מ' מעל לפני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
- 10.1.4 קווי בנין:**
- 10.1.4.1** קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט:  
 קו בנין מזרחי - 0 מ'.  
 קו בנין מערבי לדרך פתח-תקוה לא יפחת מ-3 מ'.  
 קו בנין דרומי למגרש "רסיטל" לא יפחת מ-7 מ'.  
 קו בנין צפוני לא יפחת מ-15 מ'.
- 10.1.4.2** תותר הרחבת המרתפים התחתונים כחלק מהבנין מתחת לדרך השרות המערבית, לאורך דרך פתח-תקוה ומתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון, כאמור בסעיף 10.3 להלן ובתנאי שלא יפגעו התשתיות העירוניות המתוכננות בתחומם וכי ישמרו האופציות לגישות תת-קרקעיות לאזור המע"ר כמפורט בסעיף 12.5 להלן.

תכנית מפורטת מס' 2712  
מגדל "האחים אלה"  
דף 4 מתוך 8 דפים

**10.1.5 הוראות נוספות:**

**10.1.5.1 מגורים:**

- 10.1.5.1.1** יובטחו כניסות נפרדות לשימושי מגורים (כולל אכסון מלונאי), ומשרדים.
- 10.1.5.1.2** למגורים ו/או אכסון מלונאי, תוקצה חניה נפרדת.

**10.1.5.2 נספח בינוי:**

- 10.1.5.2.1** נספח הבינוי יהיה מחייב בקווי הכנין והגבהים, למעט שינויים קלים שלא יעלו על 10% מהמותר עפ"י התכנית, באישור הועדה המקומית.

**10.2 דרכים קיימות ומוצעות:**

השטח הצבוע בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת, השטח הצבוע בצבע אדום הוא דרך מוצעת ויחולו לגבי ההוראות הבאות:

- 10.2.1** הועדה המקומית רשאית להתיר במפלסים התת-קרקעיים מעברים לכלי רכב, הולכי-רגל, מערכות הסעה המונית, תשתיות והרחבת מרתפים לצרכי חניה בלבד כמסומן בתשריט.
- 10.2.2** בכל תוואי הדרך יובטח מעבר נעומק של עד 2 מ' למעבר תשתיות לשביעות רצונו של מה"ע.
- 10.2.3** הועדה המקומית רשאית להתיר, מעל תוואי הדרך, מעברים עיליים להולכי-רגל, בין מגרש המע"ר וגן וולובלסקי ולמערכות שינוע המונים.

**10.3 שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית:**

השטח הצבוע בירוק ומנוקד באדום הוא שצ"פ ודרך תת-קרקעית ויחולו לגבי ההוראות הבאות:

- 10.3.1** דרך השרות המזרחית תבוצע בהתאם לנספח התנועה.
- 10.3.2** הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי רגל מעל לתוואי הדרך ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרש ביעוד מע"ר ותחזוקתם ע"י בעל הזכויות במגרש המע"ר.
- 10.3.3** לאורך נתיבי איילון יובטח מעבר ברוחב 2.5 מ' לתשתיות, בהתאם לתכנית פיתוח כמפורט בסעיף 12.1.3.
- 10.3.4** מתחת לתוואי הדרך תותר הרחבת המרתפים בשטח שלא יעלה על 8,000 מ"ר.

**11. תנועה וחניה:**

- 11.1** נספח התנועה לתכנית זו יהיה מחייב לגבי עקרונות הנגישות הכלולים בה.
- 11.2** מספר מקומות החניה ל-25,500 מ"ר יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ליתרת זכויות הבניה, יחושב תקן החניה לפי התקן התקף למגורים. הסדרי החניה, כולל מיקום מכפילי חניה, הפריקה והטעינה יהיו בתאום עם אגף התנועה בעירייה.

- 11.3** הכניסות והיציאות יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות בתשריט, באישור גורמי התנועה המוסמכים, לא יהוו שינוי לנספח התנועה.

תכנית מפורטת מס' 2712  
מגדל "האחים אלה"  
זף 5 מתוך 8 דפים

- 11.4 ביצוע דרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון בתחום התכנית מהווה תנאי לאכלוס הפרויקט.
- 11.5 התכנון המפורט לדרכי השרות ולמעברים התת-קרקעיים בתחום התכנית, כמצוין בנספח התנועה המנחה, יעשה על-פי הנחיות ואישור אגף התנועה.
- 11.6 הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון והבטחת ביצוע של מערכת הסעה להולכי-רגל.
- 11.7 ככל שתבנה מערכת הסעה המונית וימומשו זכויות הבניה עפ"י סעיף 10.1.2.4, תקן החניה יהיה על-פי התקן התקף.

## 12. הוראות נוספות:

- 12.1 תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי:
- 12.1.1 נספח הבינוי של תכנית זו הוא מנחה בלבד למעט קווי בנין מינימליים, הגובה המירבי של המגדל, ומיקום עקרוני של מעברים עיליים ותת-קרקעיים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, כיכרות, רחבות וטיילת ציבורית.
- 12.1.2 תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לאישור הועדה המקומית, התכנית תפרט בין היתר חתכים ותזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.
- 12.1.3 תוכן תכנית פתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, התכנית תוכן עפ"י הנחיות צוות תכנון הנוף של הזרוע הצפונית של המע"ר, של עיריית תל-אביב. התכנית תפרט בין היתר מיקום, גבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור על-ידי סימון זיקות הנאה למעבר להולכי-רגל ו/או כלי-רכב, התחברות לחלקות השכנות ולכניסות הבנין, פיתוח חלקי הטיילת, דרכי השרות והמעברים התת-קרקעיים לגן וולובלסקי, המתוכננים בתחום התכנית. כל-זאת כולל הסדרת ניקוזים ותשתיות עירוניות ואיזוריות, הוראות בדבר הקמת גדרות לרבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.
- 12.1.4 תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח יוגשו כמקשה אחת לאישור הועדה המקומית.
- 12.2 הריסה:
- 12.2.1 המכנים המסומנים בתשריט בקו צהוב, מיועדים להריסה וכן כל מבנה שאינו תואם הוראות תכנית זו.
- 12.2.2 פסולת ההריסה תפונה על ידי בעל הזכויות בקרקע ועל חשבונו, לאתר פינוי פסולת, על-פי הנחיות העירייה.
- 12.2.3 חלקות 380 ו-381 יפונו עפ"י בעל הזכויות בקרקע, על חשבונו ועפ"י החלקות.
- 12.3 זיקת הנאה:
- 12.3.1 כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו-גם דרכי השרות והמעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותורשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בפנקס רישום המקרקעין. זיקת ההנאה תפורט בתכניות הפיתוח הסביבתי כמפורט בסעיף 13.1.3.

תכנית מפורטת מס' 2712  
מגדל "האחים אלה"  
דף 6 מתוך 8 דפים

## 12.4 הסדרי קרקע:

- 12.4.1 קרקע משלימה:**  
השטחים המסומנים בקווקו אלכסוני עבה בצבע שחור על רקע אפור הינם שטחים להשלמה. השטחים להשלמה יועברו על-שם מקבלי ההשלמה, בתמורה, בהתאם להסכם שיחתם בין בעלי הקרקע למקבלי ההשלמה.
- 12.4.2 רשום שטחים ציבוריים:**  
השטחים המיועדים לשצ"פ ודרך תת-קרקעית, דרכים חדשות, ולהרחבת דרכים קיימות (להלן: "שטחים ציבוריים") יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו ללא תמורה.

## 12.5 משימות פיתוח:

- 12.5.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת תכנון ובצוע רמפה מחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך פתח-תקוה המתחברת לדרך השרות המזרחית לאורך דופן נתיבי איילון, בהתאם לנספח התנועה.**
- 12.5.2 עמוד המתח הגבוה יועתק ממקומו כתנאי לתעודת גמר. המקום החדש יקבע בתאום עם מנהל בינוי ותשתית ועם חברת חשמל.**

## 13. תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר:

- בנוסף לתנאים אחרים שרשאת הועדה המקומית להתנות מכח החוק, יחולו התנאים הבאים:
- 13.1 תנאי להיתר בניה יהיה היתר בניה ללולאה וכן, הבטחת ביצוע הלולאה להנחת דעתה של הועדה המקומית בתנאים שיקבעו על-ידי בעת הדיון בהיתר הבניה.**
- 13.2 תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12.1.**
- 13.3 תנאי להיתר בניה, הריסת המבנים כמפורט בסעיף 12.2.**
- 13.4 תנאי להיתר בניה, מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה למעבר לציבור לכלי-רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל.**
- 13.5 תנאי להיתר בניה, הבטחת הסדרי הקרקע הדרושים בהתאם לאמור בסעיפים 12.4 ו- 10.3.4 לעיל.**
- 13.6 תנאי להיתר בניה, אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב. הרשות לאיכות הסביבה תקבע את הצורך בהכנת מסמך אקוסטי בכפוף לתכליות. אם ידרש, יוכן טרם מתן ההיתר וממצאיו יעוגנו במסגרת ההיתר.**
- 13.7 תנאים לאכלוס:**
- 13.7.1 העתקת עמוד מתח גבוה כמפורט בסעיף 12.5.2.**
- 13.7.2 ביצוע בפועל של סעיף 13.5 ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר.**
- 13.7.3 ביצוע בפועל של סעיף 13.6.**
- 13.7.4 ביצוע בפועל של דרך השרות המזרחית והטיילת כתחום התכנית.**
- 13.7.5 פתיחת הלולאה והמעבר התת-קרקעי לתנועת כלי-רכב כמו-גם המעבר התת-קרקעי להולכי-רגל מתחת לדרך פתח-תקוה, יהיו תנאי לאכלוס, לזכויות הבניה שנוספו מתוקף תכנית זו.**

## 14. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

## מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2712  
מגדל "האחים אלה"  
זף 7 מתוך 8 דפים

### 15. יחס התכנית לתכניות תקפות:

15.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85 יוחולו בשטח תכנית זו למעט הוראות בתכנית זו השונות או סותרות אותן, בעניינים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

15.2 הוראות תכנית מפורטת 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813 מיום 12.11.61 לא יחולו בתחום תכנית זו.

15.3 הוראות תכנית מפורטת 'G' אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 11.6.64 לא יחולו בתחום תכנית זו.

15.4 הוראות תכנית מפורטת 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66 לא יחולו בתחום תכנית זו.

15.5 הוראות תכנית מפורטת 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69 לא יחולו בתחום תכנית זו.

15.6 הוראות תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73 לא יחולו בתחום תכנית זו.

### 16. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה למגדל ולא הסתיימו עבודות השלד עד לקומה העשרים (מעל לפני הקרקע) לפחות, תתבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית אחרת.

תכנית מפורטת מס' 2712  
 מגדל "האחים אלה"  
 דף 8 מתוך 8 דפים

17. אישורים:  
 חתימת המתכנן:

אליקים אוריכלים בע"מ

חתימת היזם:

**משרד הפנים מחוז תל אביב**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 2712 / 101**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 24.6.02 לאשר את התכנית.  
**שמואל לסקר**  
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

6-8-02 איתנה

**אלי לוי**  
 מנהל יגן נקצא העירייה  
 חתימת בעל הקרקע:

26-6-02



חתימת הועדה המקומית:

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו**  
 שם התכנית: 2712 / 101 אילוף באחוז 10%  
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)  
 תאריך: פרוטוקול: החלטה:  
 " " " " " "  
 " " " " " "  
 " " " " " "  
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 תאריך: 24.6.02 ישיבה מס' 462  

מנהל	מהנדס העיר	יו"ר הועדה
11	[Signature]	תאריך

חתימת הועדה המחוזית:

מספרנו: תבע-צר-5341  
 163841/1998

עדכון: 23/05/02