

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2749 - "נטע - אולפני הבירה"

שינוי מס' 6 לשנת 1996 של תכנית מס' 1043

שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תוכנית מפורטת מס' 221

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

שינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1386

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2749 - "נטע - אולפני הבירה" שינוי מס' 6 לשנת 1996 של תכנית מס' 1043, שינוי מס' 3 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 221, שינוי מס' 5 לשנת 1996 של תכנית מפורטת "א" ושינוי מס' 2 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1386.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט")
ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "הבינוי")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תחום התכנית כולל: גוש 7096 חלקה 62 (רח' מיטב 6) וחלקה 33 (שד' ההשכלה 5) וחלק מחלקה 56 (דרך)
4. גבולות התכנית:
כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
צפון - גוש 7096 חלקות 25 ו-32
דרום - גוש 7096 חלקות 28 ו-63
מזרח - גוש 7096 חלקות 31, 32 ו-37
מערב - רח' מיטב.
5. שטח התכנית:
כ-5.2 דונם.
6. יוזם התכנית:
א. דורי חברה לעבודות הנדסיות בע"מ ונכסי חלקות 26, 27 בגוש 7096 בע"מ, י. זילברמינץ חברה להשקעות בע"מ.
7. בעל הקרקע:
הקרן הקיימת לישראל, נכסי חלקות 26, 27 בגוש 7096 בע"מ, יונה בר נכסי מקרקעין (1951) בע"מ ועיריית ת"א יפו.
8. עורך התכנית:
יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מס' 2749
"נטע - אולפני הבירה"
דף מס' 2 מתוך 6 דפים

9. מטרת התכנית:
1. לקדם את המדיניות התכנונית הכוללת לאזור התעשייה בצרון אשר תחום התכנית מהווה חלק מאזור זה, כל זאת ע"י:
- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעסוקה
 - ב. קביעת תכליות
 - ג. קביעת זכויות והוראות בניה
 - ד. הקמת מרתף חניה אוטומטית מתחת לתחום הדרך של שד' ההשכלה
2. לבטל בהתאם לכך, בתחום תכנית זו בלבד, את תכנית מס' 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1514 מיום 20.3.69 ואת תכנית מפורטת מס' 1386 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1750 בתאריך 26.8.71.
3. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "א" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 143 בתאריך 22.2.51 ואת תכנית מפורטת מס' 221 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 254 בתאריך 9.10.52 (להלן: "התכניות הראשיות").

10. אזורי יעוד:
1. אזור תעסוקה - מסומן בתכנית בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בצבע סגול כהה ויחולו עליו ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

מתחת לפני הקרקע -

1. יותרו שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "ע' מרתפים".
כמו כן יותרו שטחי אחסון במרתפים שמתחת למרתף העליון באותם החלקים שלא ניתן לנצלם לשימושים הנ"ל.

מעל פני הקרקע -

2. יותרו מלאכות ותעשיות נקיות, בכפוף לחוות דעת השירות לאיכות הסביבה, שרותי תקשורת, פרסום, צילום, הפקה והפצה, שרותי שמירה, שרותי הובלה ותחבורה, שרותים הנדסיים, טכניים וכלכליים, שרותי מיחשוב, אחסנה ושרותים ציבוריים, וכן השימושים הנלווים לתכליות אלה.
3. כמו כן יותרו משרדים מסוגים שאינם כלולים ברשימה לעיל בתנאי ששטחם הכולל במגרש לא יעלה על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה.
4. יותרו שימושי מסחר בשטח שלא יעלה על 20% משטחי הבניה לשימושים עיקריים במגרש, לפי הפירוט הבא:
מסחר סיטונאי וקמעונאי ושירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, וכן מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק לשימוש הבנין עצמו.
מסעדות, שרותי אוכל, וסניפי בנק מסחריים המיועדים לציבור הרחב יותרו בקומת הקרקע בלבד.

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

תכנית מפורטת מס' 2749
"נטע - אולפני הבירה"
דף מס' 3 מתוך 6 דפים

5. יותרו פאבים ומקומות בידור אחרים בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לחו"ד השירות לאיכות הסביבה.
לא יותרו אולמות שמחה בתחום חלקה 33.
6. יותרו מתקני ספורט, מועדוני התעמלות ומכוני כושר בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית ובכפוף לדרישות אקוסטיות על סמך חו"ד אקוסטיקאי מוסמך, ובאישור השירות לאיכות הסביבה.

ב. זכויות בניה:

1. זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מעל פני הקרקע לא יעלו על 300% משטח המגרש.
2. זכויות הבניה לשטחי שירות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות והיתרים התשנ"א - 1992) יהיו כדלקמן: מעל פני הקרקע: לא יעלו על 30% מסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה.
מתחת לפני הקרקע: לא יעלו על 400% משטח המגרש.

3. גובה המבנים:

גובה כל אחד משני המבנים לא יעלה על 9 קומות, וגובה התקרה לא יעלה על 36 מ' מעל מפלס הדרך הממוצע בחזית הבנין.

4. קווי הבנין:

כמצויין בתשריט.

במרתפים - עד גבולות המגרש.

5. תכסית:

עד 50% משטח המגרש.

6. **מרתפים:** בתחום חלקה 62 יותרו עד 5 קומות מרתף ובתחום חלקה 33 יותרו עד 2 קומות מרתף. יישמר מעבר פתוח בין מרתפי החניה שבחלקות 62 ו-33 כמצויין בסעיף 13 ס"ק 3 ובנספח הבינוי, והם יופעלו כיחידה אחת.

2. דרך - מסומן בתשריט בצבע חום בהיר

א. תכליות מותרות:

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל, ומרתף תת קרקעי לחניה אוטומטית המשתלב עם מרתף החניה שבחלקה 33, בכפוף להסכמת בעל הקרקע (עיריה), ובתנאי שלא תהיה הפרעה למעבר צנרת ציבורית שתדרש.

ב. זכויות בניה:

בחלק של חלקה 56 הכלול בתכנית תותר הקמת מרתף חניה אוטומטית שעומקו יהיה עד 16 מ' מתחת למפלס הדרך הממוצע בחזית הבנין.
זכויות הבניה לשטחים לשימושים עיקריים מתחת לפני הקרקע לא יעלו על 1000 מ"ר.

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

תכנית מפורטת מס' 2749
"נטע - אולפני הבירה"
דף מס' 4 מתוך 6 דפים

11. חניה

והסדרי תנועה:

1. החניה והסדרי התנועה יהיו בתחום התכנית ועל פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תוסדר במרתפים בלבד, למעט חניה תפעולית, שתותר גם בחצר השרות האחורית, כל זאת בהתאם לאישור אגף התנועה בעיריה.
2. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 4.5 מ' נטו לצרכי חניה תפעולית.
3. הסדרי הפריקה והטעינה של המגרש יאושרו ע"י אגף התנועה בעירייה, ע"י השירות לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
4. לפחות 20% ממקומות החניה בחלקה 62 יהיו פתוחים לציבור הרחב, והוכחת קיום מקומות חניה אלה יהווה תנאי למתן היתר הבניה.

12. הכנת תכנית

עיצוב ופיתוח:

1. תוכן תכנית עיצוב ופיתוח בתחום הפרויקט, ואישורה ע"י מהנדס העיר יהווה תנאי למתן היתר בניה כאמור בסעיף 16.ס"ק 1.
2. בתכנית יצויין גובה הבינוי הסופי, והיא תתייחס לחזיתות, חומרי גמר, פיתוח המגרש וסביבתו כולל נטיעות, גינון וריצוף - הכל על פי דרישות מהנדס העיר ולשביעות רצונו.
3. השטחים הפתוחים בקומת הקרקע המסומנים בתשריט למתן זיקת הנאה לציבור, יוגדרו כמעברים וככרות להולכי רגל ויפותחו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר. שטחים אלה יהיו פתוחים כלפי הרחוב ולא יגודרו.
4. תובטח רצועת גינון ברוחב 2 מטר בחזית הבנין לרח' מיטב שתכלול בתי גידול לעצים בוגרים שכלי קיבולם לא יבלטו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

13. זיקת הנאה

לציבור:

1. תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רשום מקרקעין, על כל השטח המסומן בתשריט בנקודות ירוקות. ניתן יהיה לשנות, באופן לא מהותי, את מיקום רחבת הכניסה מכיוון רח' מיטב בהתאם לתכנית הפיתוח שתוכן לפני הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס העיר ובלבד שגודלה לא יקטן מהמסומן בתשריט ויחולו לגביה כל ההוראות כאמור בסעיף 12.
2. תירשם, בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה החדית למעבר לציבור ממפלס הרחוב של שדרות ההשכלה למפלסי החניה בחלקה 33, ומשם למפלסי החניה שמתחת לשטח הציבורי בחלקה 56 ללא תמורה.
3. תירשם בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה החדית למעבר לציבור ממפלסי החניה שמתחת לשטח חלקה 62 למפלסי החניה שמתחת לשטח חלקה 33 ללא תמורה.
4. הבטחת רישום זיקת ההנאה למעבר לציבור בספרי רישום המקרקעין יהיה תנאי לקבלת היתר בניה, כאמור בסעיף 15 ס"ק 3, והרישום בפועל יהיה תנאי למתן תעודת גמר, כאמור בסעיף 16 ס"ק 2.

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

תכנית מפורטת מס' 2749
"נטע - אולפני הבירה"
דף מס' 5 מתוך 6 דפים

14. **גבית הוצאות
תכנית:**

1. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית. תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה כאמור בסעיף 15 ס"ק 6 ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאת הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעון ע"י הבעלים/ היזמים/ מבקשי ההיתר.

15. **תנאים למתן
היתר בניה:**

1. הריסה ופינוי של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
2. אישור תוכנית עיצוב ופיתוח על ידי מהנדס העיר כאמור בסעיף 12.
3. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור בספרי רישום המקרקעין כאמור בסעיף 13.
4. אישור אגף התנועה ואגף נכסי העירייה לביצוע מרתפים מתחת לתחום הדרך הכלול בשטח התכנית.
5. החניון התת קרקעי מתחת לשטח הציבורי ייבנה בכפוף להסכמת בעל הקרקע (העירייה).

16. **תנאים למתן
תעודת גמר:**

1. ביצוע תכנית העיצוב והפיתוח כאמור בסעיף 12.
2. רישום זיקת הנאה לציבור בספרי רישום המקרקעין כאמור בסעיף 13.
3. מילוי כל התנאים הנדרשים למתן היתר בניה כאמור בסעיף 15.

17. **יחס התכנית
לתכניות תקפות:**

1. תכנית מתאר מקומית "ע" - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית "ע". במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכנית מתאר מקומית "ע", תכרענה הוראות תכנית זו.
2. תכנית מפורטת מס' 1386 - תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מפורטת מס' 1386 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1750 מיום 26.8.71, בתחום תחולתה.
3. תכנית מס' 1043 - תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מס' 1043 שפורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.96 בתחום תחולתה.
4. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות תכרענה הוראות תכנית זו.

18. **זמן ביצוע:** כ- 5 שנים.

תכנית מפורטת מס' 2749
 "נטע - אולפני הבירה"
 דף מס' 6 מתוך 6 דפים

דו"ק רבינוביץ
 אדריכלית המחוז
 מ"מ ת"א

19. אישורים:

א. דפ"י
 חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

נכסי חלקות 26, 27
 בנוש 7096 בע"מ
 י. ז. רבינוביץ
 חברה להשקעות מ"מ

ירבך בר
 נכסי מקרקעי 1957 בע"מ

חתימת המתכנן:

יסקי ושות' אדריכלים
 ומתכנני ערים
 איסקי, י. סיון, י. סקי

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה פתואמת עם
 רשויות התכנון המוסכמת.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליחוס
 התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ותחומה
 עמנו הסכם סדיר. ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל בעל
 זכות בטעם חרזון ו/או כל דבר אחר. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
 למען המאמצים הנעשים להקמת התכנית, אנחנו ייעשה על דינו חסכם בגין
 השטח הנ"ל. התכנית תכונה או תודאח בקיום
 חסכם כאמור. תהיה על כל מה שישלל הפ"מנו ע"י מי שרכש
 מאיתנו על מין זמנית כלשותן אחרת. על כל זכמה אחרת העומדת
 לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת
 מבט תכנונית.
 מנחל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב

חתימת בעל הקרקע:

חתימת הועדה:

14.3.00
 דו"ק רבינוביץ
 אדריכלית המחוז
 מ"מ ת"א

א. ז. רבינוביץ
 י. ז. רבינוביץ
 חברה להשקעות מ"מ

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2749/א
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 ש. מ. לסקר
 מנחל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המקומית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יסו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 2749
 אישור תכנית מס' 2749
 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
 החל מיום 10-3-99
 מנחל/מאגף מהנדס העיר ירבך בר
 האריך

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

מספרנו: תבע-24-967-96
 30-3-2000