

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מפורטת מס' 2796"מתחם הרצל-הסדנה"שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מפורטת מס' 446

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 2796 "מתחם הרצל-הסדנה" שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מפורטת מס' 446 (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון"). גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט"). גליון אחד של ניספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "ניספח התנועה המנחה") וגליון אחד של ניספח בנוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "ניספח בנוי מנחה"). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל: גוש 7061 חלקות 108 - 112, 114, 115, 118, 159, 165, 175, 177, 178, 235, 236 ותלקי חלקות 150, 217; גוש 7082 חלק מחלקה 96.
4. גבולות התכנית: מצפון - רח' בר יוחאי  
ממזרח - רח' הסדנה  
מדרום - רח' הפטיש  
ממערב - רח' הרצל
5. שטח התכנית: כ-11.4 דונם
6. בעלי הקרקע: בעלים פרטיים שונים ועיריית תל-אביב יפו
7. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה תב' נוה שקד בע"מ
8. המתכנן: אדר' ש. מרמלשטיין - אדריכלות ובינוי ערים
9. מטרת התכנית:
  1. לפתח את השטח הכלול בתכנית כמתחם תעסוקה מיוחד עם אופציה למגורים, כדי לשפר את הקשר האורבני בין שכונות מגורים: נוה צדק, שכ' פלורנטין, שכ' קרית שלום ושכ' נוה עופר, וכדי להחיות ולחזק את רח' הרצל וכל זאת ע"י קביעת:
    - (א) אזור תעסוקה מיוחד עם פוטנציאל של עד 19,000 מ"ר בניה לשטחים עיקריים ועד 5,000 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים בכפוף לגודל מגרשי הבניה.
    - (ב) תכליות והוראות בניה באזור תעסוקה מיוחד.
    - (ג) שטח פרטי פתוח וזיקת הנאה למעבר הציבור בו.
    - (ד) מערך דרכים, הסדרי חניה, פריקה וטעינה.
    - (ה) שטחים למבני ציבור.
    - (ו) תנאים למתן היתר בניה.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 2 מתוך 9

2. לשנות בתחום תחולתה של התכנית את הוראות התכנית מפורטת מס' 446 על שינוייה, אשר אושרה למתן תוקף ופורסמה כחוק (להלן: "התכנית הראשית").

## 10. אזור תעסוקה מיוחד:

(מסומן בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ומסגרת בצבע סגול)

### 1. תכליות מותרות:

(א) בכל הקומות מלאכה נקיה, תעשייה עתירת ידע, שרותי מיחשוב, שרותי הנדסה ויעוץ טכני והנדסי, שרותי תקשורת, הפקה והפצה ופירסום, סטודיו לצילום וסדנאות לאומנות וכו'. תעסוקות אלו לא יגרמו מטרד למגורים (סעיף 1.10 ד' דלהלן) שבצמידות אליהם.

(ב) בקומת הקרקע (קומת הכניסה) ובקומה א' מעליה בנוסף לאמור לעיל, יותרו גם מסחר קמעוני, משרדים, שרותים אישיים, סניפי בנק ודואר, שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושים ציבוריים.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר פתיחת בתי אוכל בהליך פירסום להתנגדויות כפי שנדרש בחוק לגבי שימוש חורג.

(ד) בנוסף לאמור לעיל בסעיפים קטנים א'-ג' לעיל יותרו שימושי מגורים ואיכסון מלונאי בתנאי שהמגורים יותרו בבנין שלם, פרט לקומת קרקע גבוהה או שתי קומות ראשונות.

(ה) תוך 6 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית תוכן רשימת שימושים חורגים במתחם בהתאם לסעיף 178 לחוק.

### 2. זכויות בניה:

(א) אחוזי הבניה המירביים לשטחים עיקריים יהיו:

\* במגרשים עד 1000 מ"ר - 200% משטח מגרש נטו כולל שפ"פ.

\* במגרשים מעל 1000 מ"ר - 250% משטח מגרש נטו, כולל שפ"פ.

\* במגרשים מעל 2000 מ"ר - 300% משטח מגרש נטו, כולל שפ"פ.

(ב) שטחי שרות (פרט למרתפים) לא יעלו על 25% מהשטחים העיקריים המותרים לבניה.

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 3 מתוך 9

(ג) בנוסף לאמור לעיל בסעיפים א'-ב', בבנינים אשר שימוש בהם יהיה למגורים, תותר בניית חדרי יציאה לגג וניצול תלל הגג בכפוף לתכנית מתאר מקומית "ג".

\* למרות האמור בתב"ע "ג" בניית חדרי היציאה לגג תותר גם מעל הקומה האחרונה החלקית ובלבד שסה"כ התכסית של חדרי יציאה לגג לא תעלה על 70% משטח הקומה מתחתיה ותהיה כפופה להוראות לגבי קוי בנין המפורטים להלן בסעיף 10.5.

(ד) במידה ויקום מבנה או מספר בנייני מגורים יוקצו שטחים לצרכי ציבור למטרות חינוך, רווחה, תרבות, דת וכו'. השטח הנ"ל יהיה בנוסף לשטחים מפורטים לעיל בסעיף 10.2 בשעור כדלקמן:

לכל 2,000 מ"ר שטח עיקרי, המאושר למגורים, יתווספו 300 מ"ר שטח עיקרי נוסף לצורכי ציבור בקומת קרקע ו/או בקומה ראשונה והם ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה לאחר בנייתם.

בבנין שנבנה לתעסוקה ויבקשו בעתיד להסב אותו למגורים, יופרשו לצורכי ציבור שטחים כאמור לעיל בקומת קרקע ובקומה ראשונה במידת האפשר וניתן יהא להשלים את יתרת הזכויות בקומות אחרות על פי הוראות תכנית זו".

(ה) שטח יחידת דיור (שטח עיקרי + ממ"ד ולא כולל חלק יחסי ברכוש משותף ובמקרה של בניית ממ"ק: שטח עיקרי + חלק יחסי מהממ"ק) לא יקטן מ-50 מ"ר.

3. תכסית קרקע:

בבנינים חדשים תכסית הקרקע לא תעלה על 65% משטח מגרש נטו (כולל שפ"פ).

4. מספר קומות:

(א) במגרשים עד 1000 מ"ר (כולל שפ"פ) מספר קומות (כולל קומת קרקע) לא יעלה על 6 קומות.

(ב) במגרשים מעל 1000 מ"ר (כולל שפ"פ) מספר קומות (כולל קומת קרקע) לא יעלה על 8 קומות.

(ג) בנוסף לאמור לעיל בסעיפים קטנים א', ו-ב', תותר הקמת 2 קומות חלקיות נוספות בנסיגה של 3.0 מ' לפחות מהחזיתות לרחובות ומשפ"פ ובתנאי ששטח קומה חלקית לא יעלה על 50% משטח קומה טיפוסית.

(ד) למרות האמור לעיל בסעיף ג' 10.4, במקרה של תוספת לבנין קיים בהיתר, תותר נסיגה של 3.0 מ' רק מ-2 חזיתות.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 4 מתוך 9

(ה) בנוסף לאמור, בבנינים אשר יהיה בהם שימוש למגורים תותר בניית חדרי יציאה לגג כפוף לסעיף 10.2 סעיף קטן ג' לעיל.

## 5. קוי בנין:

- (א) לחזית: יותר קו בנין 0 למעט הקומות העליונות בהן נדרשה נסיגה כאמור בסעיף ג' 10.4 לעיל.  
לצד: יותר קו בנין 3 מ' או אפס בהסכמת בעל הנכס השכן.  
לאחור: 5 מ'.
- (ב) למרות האמור לעיל, בכל החזיתות הפונות לדרכים ולשפ"פ תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבנין האמורים לעיל ברוחב שלא יעלה על 1.2 מ'.  
שטחי המרפסות הלא מקורות יהיו בנוסף לשטחים המותרים לבניה שפורטו בסעיף 10.2 לעיל.  
מרפסות הבולטות מעל תוואי הדרך טעונות הסכמת אגף נכסי העירייה.
- (ג) בתוספת קיימת לבניינים הקיימים במועד אישורה של תוכנית זו הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר המשך קיומם של חלקי בנין החורגים מקוי הבנין האמורים לעיל בתנאי ששוכנעה הועדה המקומית כי אין בבניה התורגת פגיעה חמורה באיכות החיים של דיירי המגרש ו/או המגרשים הסמוכים.
- (ד) לשם ביצוע חיזוקים קונסטרוקטיביים ותוספות בניה למבנים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגות מקוי הבנין האמורים לעיל עד 30 ס"מ לכל כיוון. חריגה לתחום הדרכים טעונה הסכמת אגף נכסי העירייה.

## 6. מרתפים:

- (א) תותר בניית 4 קומות מרתף מתחת לכל שטח המגרש כולל השפ"פ, (סה"כ 400%). השימושים המותרים במרתפים יהיו בכפוף לתכנית "ע" מרתפים ויחשבו כשטחי שרות.
- (ב) בתחום קוי הבנין תותר הגבהת מרתפים עד 1.2 מ', מדוד ממפלס המדרכה הגבוהה מול המגרש ועד ריצפת (כולל ריצוף) הקומה הראשונה מעל למרתף.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 5 מתוך 9

- (ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לחייב חיבור מרתפים בין שתי חלקות ויותר בהסכמת בעלי הנכס.
- (ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש הסדרת בתי גידול לעצים בוגרים מעל מרתפים, הנמצאים בתחום שפ"פ.

## 7. תנועה ותניה:

- (א) החניה תהיה בתחום המגרש ומספר מקומות חניה יותקנו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. החניה תוסדר ב-4 קומות מרתפים עד גבולות המגרש, כולל שפ"פ.
- (ב) למרות האמור לעיל בסעיף א' 7 ב-2 המגרשים הנמצאים בשלבי בניה (חלקות 165, 109, 108, וחלקה 111 בגוש 7061) לא תידרש מלאו החניה בתחום המגרש והפתרונות החלופיים לכשליש מסה"כ מקומות החניה הנדרשים יאושרו ע"י אגף התנועה.
- (ג) תוסדר כניסה משותפת לכלי רכב לכל שני מגרשים או יותר ותרשם זיקת הנאה הדדית למעבר כלי הרכב בכניסות המשותפות כמפורט בין חלקות 110-112, 114, 115, 159 ו-175, 178, כפי שסומן בנספת התנועה המנחה המצ"ב.
- (ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות את מיקום הכניסות ובלבד שההוראה בדבר כניסה משותפת לכל שני מגרשים לפחות תשאר מחייבת.

במידה ותאוחדנה שתי חלקות לבניה משותפת, תיקבע כניסה ויציאה אחת לחניה לחלקה המאוחדת.

## 11. שטח פרטי פתוח: (מסומן בתשריט במשבצות ירוקות ומותחם בירוק)

- (א) בתחום השטח הפרטי הפתוח לא תותר כל בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין, פרט להצבת ריהוט רחוב ופרט לחריגות נקודתיות הנובעות מהמפורט לעיל בסעיף 10.5 ב', והמשך מתקנים טכניים, הבנויים במרתף.
- (ב) במפלס הקרקע של השפ"פ תרשם זיקה הנאה לציבור הולכי רגל בלשכת רישום המקרקעין.
- (ג) פיתוח השפ"פ ואחזקתו יבוצעו על ידי מגישי הנקשות להיתרי הבניה.
- (ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בקונטור ש.פ.פ בהסכמת בעלי הנכסים הגובלים ובתנאי ששטח ש.פ.פ לא יקטן.

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 6 מתוך 9

**12. איחוד חלקות:** ככל תחום התכנית יותר איחוד 2 חלקות ויותר בהסכמת הבעלים. הוראות בניה נמגרשים החדשים אחרי האיחוד יהיו בהתאם לגודל המגרש לאחר האיחוד ובכפוף למפורט בסעיף 10.4.2 לעיל.

חלקות 165, 109, 108 בגוש 7061 יאוחדו בהסכמת הבעלים למגרש בניה אחד, כפי שמסומן בתשריט. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יהיו בהתאם לאמור בסעיף 10 לעיל.

חלקות 159, 114 בגוש 7061 יאוחדו למגרש בניה אחד, כפי שמסומן בתשריט. זכויות הבניה במגרש הנ"ל יהיו בהתאם לאמור לעיל בסעיף 10.

**13. הריסת מבנים:** כל בנין או חלק ממנו הנוגדים תכנית זו והמצויים בתחום המגרש וכן בקטעים המיועדים להפקעה לצורך הרחבת הדרכים בקטע צמוד למגרשים, יהרסו על ידי מבקשי הבקשה להיתרי הבניה ועל חשבונם ופסולת ההריסה תסולק על ידם ועל חשבונם.

**14. רישום שטחי ציבור:**

כל השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו על שם העיריה כחוק, כשהם פנויים פיננסיים גמור ומוחלט מכל מבנה, גוף, אדם, חפץ וחזקה.

שטח בנוי למטרות ציבוריות כפי שמפורט לעיל בסעיף ד' 10.2 ירשם ע"ש העירייה לאחר בנייתו ללא תמורה.

**15. תנאים למתן היתרי בניה ותעודת גמר**

1. בחלקות בהן קיימים מבנים ו/או חלקי מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית זו, היתרי הבניה יוצאו לאחר הריסתם ו/או הבטחת הריסתם להנחת דעתו של מהנדס העיר.

לא יוצאו תעודות גמר עד למימוש הריסתם בפועל של המבנים או חלקי המבנים האמורים לעיל.

2. כל היתר בניה יכלול פתרונות פיתוח המגרש כולל השפ"פ והמדרכות הגובלות מול המגרש. גמר עבודות הפיתוח בכפוף להיתר הבניה יהוו תנאי למתן תעודת גמר.

3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בשמירת עצים קיימים על המגרש ו/או התחייבות לשתילת עצים חדשים בתחומי המגרש.

## מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 7 מתוך 9

4. כל היתר בניה למלאכה נקיה יכלול פרוט נתונים בשטח המפעל ביחס ל:
- (א) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע ובכלל זה: שטח ייצור, מתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות לשפכים ופסולת כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתוך חצר המפעל, איחסון סגור ואיחסון פתוח, אזורי טעינה ופריקה.
  - (ב) תיאור מערכת הניקוז והפרדתה ממערכת הביוב.
  - (ג) דרכי הטיפול בשפכים תעשייתיים לרבות הקמת מתקן לטיפול קדם בשפכים.
  - (ד) סילוק פסולת תעשייתית, טיפול וסילוק חומרים מסוכנים.
  - (ה) פתרונות למניעת מטרדים לסביבה מבחינת זיהום אוויר ורעש.
5. לא יוצאו היתרי בניה למגורים ברדיוס של עד 150 מ' מהארובות של מפעל טקסטיל גרינפלד ומפעל יציקות מתכת קלינסקי, הנמצאים מצפון לרחוב בר יוחאי, כל זמן שמפעלים אלו פעילים ופולטים מזהמים שאינם מאפשרים מגורים.
6. מבני המגורים במתחם, בכל המגרשים, יבנו בבניה אקוסטית, על-פי תקני האקוסטיקה.
- תנאי למתן היתר בניה לחניונים תת-קרקעיים יהיה אישור תכנון מפורט של אוורור החניון, לרבות מיקום פתחי יציאת האוויר, על-ידי היחידה הסביבתית - ת"א יפו.
- תנאי למתן היתר בניה, במגרשים שבהם שימושים למסחר ומגורים, הוא אישור תכנון מפורט של פתרונות אוורור למסעדות, מזנונים וכו' כולל מיקום שטחי השירות של המסעדות ובניית פיר לארובות עבור פליטת עשן וריחות.
7. תנאי הוצאת היתר בניה יהיה התאמה לתמ"א 18.
8. היתרי הבניה למבנים בחלק המזרחי של התכנית ינתנו עפ"י תכנית פיתוח או תכנית עיצוב אדריכלי, אשר תבטיח טיפול במדרכות רחוב הסדנה בשלימות.
9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה לפתרונות למניעת מפגעים.
16. שטח עתיקות מוכרז:  
גוש 7061 הינו "שטח עתיקות מוכרז" ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות 1978 ועליו יתולו הנהלים הבאים:
- (א) לא תתבצע כל עבודה במגרש הכרוכה בעבודות עפר כלשהן, אלא בתנאי אישור רשות העתיקות לביצוע המבוקש בבקשה להיתר הבניה או ובכפוף לשינויים בבקשה להיתר הבניה רשות העתיקות בעקבות מימצאים בשטח.
  - (ב) רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש בקשה להיתר ב"שטח עתיקות מוכרז" כי יקצה אמצעים לביצוע חתכים בקרקע בשטח המגרש, במגמה לעמוד את היקפם ואיכותם של שרידים קדומים במקום.

## אושרת

תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 8 מתוך 9 דפים

- (ג) במידה ויתגלו מימצאים המצדיקים זאת, יופעלו על המגרש נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות החוק האמור.
- (ד) אישור סופי לבניה במגרש מותנה באישור "ועדת שחרור שטחים מוכרזים מטעם רשות העתיקות".

### 17. הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

### 18. יחס לתכניות התקפות:

1. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות הבאות בתחומה:  
בילקוט הפירסומים מס' 3275 בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.  
- תכנית מתאר מקומית "ג" (בניה על גגות בתים) שפורסמה למתן תוקף ביום 21.4.94 בילקוט הפירסומים מס' 4208 בכפוף לשינויים הנובעים מתכנית זו.
2. תכנית זו משנה בתחומה את הוראות התכנית הראשית על שינוייה:  
- תכנית מפורטת 446 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסום מס' 726 מיום 24.12.59.  
במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.
3. תכנית זו מבטלת בתחומה את הוראות התכנית הבאה על תיקוניה:  
- תכנית מס' 1386 ("סככות באזורי תעשיה"), אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1780 מתאריך 26.8.1971.

### 19. זמן משוער לביצוע התכנית:

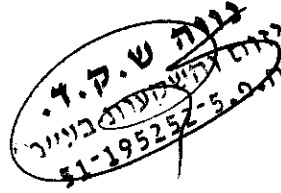
תוך כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנית מפורטת מס' 2796  
דף מס' 9 מתוך 9 דפים

20. חתימות:

משרד הפנים מחוז תל אביב		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
איטור תכנית מס' 2796/א		
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה		
ביום	19-11-01	לאשר את התכנית.
	15-7-02	
	18-11-02	שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית		



חתימת בעלי הקרקע:

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

אדר' מרמלשטיין  
אדריכלות ובינוי ערים  
גולומב 50 גבעתיים  
טל: 53464-7314458

חתימת המתכנן:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית... ת.י.צ. 2796-חיתום הסדנה		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך	28.02.02	פרוטוקול 278
.....	.....	החלטה 3
.....	.....	.....
.....	.....	.....
.....	.....	.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך	18.11.02	ישיבה מס' 679
מנהל האגף		יו"ר הועדה / יו"ר ועדת המשנה
מועצה השיר		תאריך 28.02

מספרנו: תבע-צי-3385

12.7.98  
14.12.98  
17.12.98  
6.1.99  
3.5.2000  
3.7.03  
6.7.03  
30.7.03