

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-19

תכנית מפורטת מס' תא/ 2791 – מגדל "מבני גזית/19"

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת "G"

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית 1205

שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1043

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 676

שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 225

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2791 "מגדל מבני גזית/19" שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת "G", שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1205, שינוי מס' 5 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 1043, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 676, שינוי מס' 1 לשנת 2000 של תכנית מפורטת 225.
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - 8 דפי הוראות בכתב ("להלן הוראות התכנית"),
 - גיליון תשריט בק"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 - נספח בינוי מנוחה בק"מ 1:500,
 - נספח תנועה מנוחה בק"מ 1:500,
 - לוח הקצאות וטבלת איוון.כל מטמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל: חלקות 285, 375, 374, 362 וח. ח. 365 בגוש 6110. חלק מחלקות: 1, 14 בגוש 7110.
4. גבולות התכנית: בצפון: מגרש "אכטמן", חלקות: 373, 361 בגוש 6110. במערב: דרך פתח-תקווה. במזרח: כביש מהיר נתיבי איילון. בדרום: מגרש "קופ"ח", חלקה: 372, 363 בגוש 6110.
5. שטח התכנית: כ- 3.54 דונם.
6. יחמי התכנית ובעלי זכויות בקרקע: מבני גזית (2000) בע"מ.
7. בעלי הקרקע: מבני גזית (2000) בע"מ, 19 חברת נפט בע"מ, מנהל מקרקעי ישראל, נתיבי איילון.
8. עורך התכנית: חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים, בשיתוף: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

חיים שפירא
אדריכלות ותכנון ערים

- 9.1 מטרות התכנית:
- פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן: מע"ר), ע"י:
- 9.1.1 שינוי יעוד מ"אזור תעשייה", ו"שטח לתכנון בעתיד", ל"אזור מרכז עסקים ראשי" (להלן: מע"ר) הכולל שימושים של מסחר, משרדים, ומלונאות.
 - 9.1.2 שינוי יעוד מ"שצ"פ כולל בדרך" ו"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ דרך תת-קרקעית", וקביעת הוראות לבניית מרתפים בתחומם.
 - 9.1.3 קביעת זכויות בניה בשטחים עיקריים שלא יעלו על 17,100 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 22 קומות, כולל 2 קומות טכניות וקומת גג, מעל 4 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה, ושטחי שירות בהתאמה.
 - 9.1.4 תכנון השטחים הפתוחים, וקביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחומם.
 - 9.1.5 איחוד וחלוקה שלא בהסכמה, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - 9.1.6 הכללת מערך הכניסות והיציאות לתחנת הדלק הקיימת, לפי תכנית מאושרת.
- 9.2 שינוי בהתאם לכך של הוראות התכניות הבאות: 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).
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 הבאות:
- 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, סיכה ורחיצת מכוניות.

מחיר שמיים
מחירי הקניין ע"מ

- 10.1.1.2 בשטחים העיקריים שבקומת הכניסה במפלס דרך פ"ת יותרו: מסחר טיטוני וקמעוני, שירותים אישיים, הנהלות וסניפי מוסדות, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, שמחות, אירועים ובידוד, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעשייה עתידת ידע, אולמות תצוגה ותחנת דלק מסוג "א", עפ"י הוראות תמ"א 18 ועפ"י תכנית מאושרת בהיתר הבניה.
- 10.1.1.3 בשטחים העיקריים שבמפלסי הקומות העליונות יותרו: משרדים, תעשייה עתידת ידע, אכסון מלונאי, מרפאות, מועדון בריאות ובריכת שחיה, בתי אוכל ומשקה.
- 10.1.1.4 במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות, שטחים טכניים בקומות הגג, מתקני תקשורת ושטחי שירות אחרים, כהגדרתם בהוק.
- 10.1.2 זכויות בניה:
- 10.1.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה לא יעלה על: 17,100 מ"ר.
- 10.1.2.2 מתוכם יהיו השטחים העיקריים למסחר (כולל תחנת דלק): עד 1,500 מ"ר.
- 10.1.2.3 בנוסף לשטחי המסחר המפורטים בסעיף 10.1.2.2, רשאית הועדה המקומית להתייך המרה של שטחי משרדים לשטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 1,500 מ"ר.
- 10.1.2.4 סה"כ שטחי השירות המותרים לבניה לא יעלה על 20,000 מ"ר.
- 10.1.2.5 מתוכם לא יעלו סה"כ שטחי השירות מתחת לפני הקרקע על 12,000 מ"ר.
- 10.1.2.6 שטחי המבואות בקומות הכניסה למגדל, וכן כל מסדרונות הבטיחות המקשרים בין שני חדרי המדרגות של הבנין, עד לדוחב 1.50 מ"ר נטו, כפי שנמדד מפני הקיר החיצוני של הגרעין כלפי חוץ, יבואו במניין שטחי השירות.
- 10.1.3 גבהים:
- 10.1.3.1 תותר הקמה של 4 קומות מרתף. 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 והטעינה לא יפחת מ- 4.00 מ'.

חיים שמיר
אדריכלות ותכנון עירוני

- 10.1.3.3 גובה קומת הכניסה לא יעלה על 14 מ'.
בתחום קומת הכניסה יותרו יציעים וקומות
ביניים עפ"י חוק התכנון והבניה, ובמסגרת
סה"כ השטחים העיקריים.
- 10.1.3.4 מעל קומת הכניסה תותר בניה של עד 21
קומות, עפ"י התכליות והשטחים המפורטים
בסעיפים 10.1.1
ו-10.1.2
- 10.1.3.5 גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על
107.0 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות
ומתקנים אחרים. כל גובה העולה על
110 מ' יהויב באישור מנהל התעופה ומשרד
הביטחון, כתנאי להיתר בניה.
- 10.1.4 קווי הבנין:
- 10.1.4.1 קווי בנין בקומת הקרקע יהיו כמסומן
בתשריט:
קו בנין מזרחי - 0 מ' במפלס הדרך המזרחית
ו-12 מ', במפלס הכניסה הראשית.
קו בנין מערבי לא יפחת מ-3 מ'.
קו בנין דרומי לא יפחת מ-3 מ'.
קו בנין צפוני לא יפחת מ-8.5 מ'.
- 10.1.4.2 קו בנין למרתפים יהיה כמצוין בתכנית
הבנייה. תותר הרחבת המרתפים התחתונים
כחלק מהבנין, מתחת לדרך השירות
המזרחית, לאורך נתיבי איילון, כאמור
בסעיף 10.2 להלן, בתנאי שלא יפגעו
התשתיות העירוניות המתוכננות בתחומם
ובהתאם להסכמים עם אגף הנכסים של
עת"א.
- 10.1.5 הוראות נוספות:
- 10.1.5.1 תחנת דלק:
- 10.1.5.1.1 משאבות התדלוק תהיינה
במפלס דרך פ"ת, בתחום השטח
המקורה של הבנין.
- 10.1.5.1.2 תיאטר בניית תוספת סככות צל
באזור שמעבר לקווי הבנין.
- 10.1.5.1.3 תותר הקמת עמוד פרסום בקו
המגרש הדרומי בכפוף לשילובו
בתכנית עיצוב אדריכלי ופתוח
סביבתי, כמפורט בסעיף 12.1.
- 10.1.5.1.4 מיכלי הדלק יוטמנו בקרקע
בגבול הדרומי של מרתפי
- 10.2 שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית:
השטח הצבוע בירוק ומנוקד באדום הוא שצ"פ חוץ
תת-קרקעית ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

חייב עפ"י
אדריכלות ותכנון ערים

- 10.2.1 דרך השרות המזרחית הציבורית תבוצע בהתאם לנספח התנועה, ובתיאום עם נתיבי איילון.
- 10.2.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי רגל, מעל לתוואי הדרך, ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרש ביעוד מע"ר, ותחוקתם ע"י בעל הזכויות במגרש המע"ר.
- 10.2.3 לאורך נתיבי איילון יובטח מעבר ברוחב 2.5 מ' לתשתיות, בהתאם לתכנית פיתוח כמפורט בסעיף 12.1.3, ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- 10.2.4 מתחת לתוואי הדרך יותרו מרתפים, בשטח שלא יעלה על 1,160 מ"ר, לצורכי תניה בלבד.
11. תנועה וחניה:
- 11.1 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף הנגזר מ-13,300 מ"ר שטחים עיקריים הכוללים את כל שטחי המסחר, או לפי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם. התקן הנו מקסימלי וכן לא תותר חניה על קרקעית. הסדרי החניה, כולל מיקום מכפילי חניה, הפריקה והטעינה יהיו בתאום עם אגף התנועה בעירייה.
- 11.2 הכניסות והיציאות יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה, כפי שהן מסומנות בתשריט, באישור אגף התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית.
- 11.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי להוצאת תעודת גמר, תכנון וביצוע של דרך השרות המזרחית הציבורית לאורך נתיבי איילון בתחום התכנית, ושל מעברים תת-קרקעיים, אשר יאפשרו גישה לרכב פרטי אל הדרך הציבורית המזרחית.
- 11.4 התכנון המפורט לדרך השירות ולמעברים התת-קרקעיים בתחום התכנית, כמצוין בנספח התנועה המנחה, יעשה ע"פ הנחיות ואישור אגף התנועה.
- 11.5 נספח התנועה והגבהים בתכנית יתואמו עם תא/2774. קו הבנין לדרך השירות, למעברים תת-קרקעיים, ולחניות מתחת לשצ"פ יהיה 13 מ' מצידו דרך איילון דרום.
- הוצאת התר לביצוע עבודות לבניה חדשה כאמור לעיל מתחת לשצ"פ, כאמור לעיל, תהיינה בכפוף לאישור תכנית תא/2774 ובהתאם לה.
- 11.6 הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון והבטחת ביצוע של מערכת הסעה להולכי רגל.
12. הוראות נוספות:
- 12.1 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:
12.1.1 נספח בינוי:
נספח הבינוי יהיה מחייב בקווי הבנין, למעט שינויים קלים שלא יעלו על 10% מהמותר עפ"י התכנית באישור הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים קלים בגובה המגדלים, בתנאי אישור משהב"ט ומנהל התעופה.
הנספח מנחה לנושא מיקום עקרוני של מעברים עיליים ותת-קרקעיים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, כיכרות, רחבות, טיילת ציבורית, חיקת הנאה.
- 12.1.2 תוצג תכנית עיצוב אדריכלי לבנין לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט, בין היתר, את הכיסים וחיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.

חיים שפירא
אדריכלות ותכנון ערים

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 2791
מגדל מבני גזית/99
עמוד 6 מתוך 8

12.1.3 תוכן תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, התכנית תוכן על פי הנחיות ובאישור מהנדס העיר, או מי מטעמו.
התכנית תפרט, בין היתר, מיקום גבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור, ע"י סימון זיקות הנאה למעבר להולכי רגל, ו/או כלי-רכב, התחברות לחלקות השכנות ולכניסות הבנין, פיתוח חלקי הטיילת ודרכי השירות המתוכננים בתחום התכנית. כל זאת כולל הסדרת ניקוח ותשתיות עירוניות ואזוריות, הודאות בדבר הקמת גדרות, לדבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.

12.1.4 תכנית העיצוב ותכנית הפיתוח הסביבתי יוגשו כמקשה אחת לאישור הועדה המקומית.

12.2 זיקת הנאה:

השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם המעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל, יהיו פתוחים לשימוש לציבור, ותירשם בהם זיקת הנאה למעבר ולשימוש לציבור, בפקוס רישום המקרקעין.
זיקת הנאה תפורט בתכנית הפיתוח הסביבתי כמפורט בסעיף 12.1.3.

12.3 הסדרי קרקע:

12.3.1 איחוד וחלוקה מחדש: השטחים הכלולים בתחום התכנית יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12.3.2 רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים ל- "שצ"9 ודרך תת-קרקעית" יופקעו ז/או ירשמו במסגרת רישום החלוקה החדשה, על שם עיריית ת"א - יפו, ללא תמורה.

12.4 משימות פיתוח:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת תכנון וביצוע רמפה בחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך פ"ת המתחברת לדרך השרות הציבורית המזרחית, שלאורך דופן נתיבי איילון, בהתאם לתכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המער", להבטחת נגישות נוספת למגרש.

12.5 תנאים למתן תוקף:

תנאי לאישור תכנית זו יהיה הפקדת תכנית תא/ 2774.

13. תנאים למתן היתר בניה, איכלוס המבנה ותעודת גמר:

בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות מכוח החוק, יחולו התנאים הבאים:

13.1 כתנאי להיתר בניה יובטח ביצוע דרך השרות הציבורית המזרחית והטיילת בתחום התכנית, הרמפה בגן וולובלסקי והמשכה במנהרה מתחת לדרך פתח-תקווה, לשביעות רצון מהנדס העיר.

13.2 תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי, כמפורט בסעיף 12.1.

חיים שפירא
אדריכלות ותכנון ערים

- 13.3 תנאי להיתר בניה, מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר לציבור, לכלי-רכב ולהולכי-רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2. לעיל.
- 13.4 תנאי להיתר בניה, הבטחת ביצוע האיחוד והחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין והסדר עם אגף נכסי העירייה בדבר רישום השטחים הציבוריים, בהתאם לאמור בסעיפים 10.2.4 ו-12.3 לעיל.
- 13.5 תנאי להיתר בניה, אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב.
- 13.6 תנאי להיתר בניה, תאום התכנית עם נתיבי איילון.
- 13.7 תנאי להיתר בניה, תאום התכנית עם משהב"ט ומנהל התעופה לגובה העולה על 110 מ' מעל פני הים.
- 13.8 תנאים לאיכלוס המבנה:
13.8.1 ביצוע בפועל של דרך השרות הציבורית המזרחית והטיילת שבתחום התכנית.
- 13.8.2 ביצוע דרך השרות הציבורית המזרחית והגישה אליה מדרך פתח תקווה.
- 13.9 תנאים להוצאת תעודת גמר:
13.9.1 ביצוע בפועל של סעיף 13.4. ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 13.9.2 ביצוע בפועל של סעיף 13.5.

14. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

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, יחולו 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 בסבר 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.

חיים שפירא
דריכלות ותכנון ערים

15.5 הודאות 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 הודאות תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוטי הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73, לא יחולו בתחום תכנית זו.

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה כחוק, אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה ולא החלה הבניה בפועל, תתבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המהחזית אחרת.

16. זמן ביצוע:

17. אישורים:

חתימת היחס:

מבני גזית 2000 בע"מ

חתימת בעלי הזכויות בקרקע:

מבני גזית 2000 בע"מ
 23.01.2002
 4.02.02

היים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים
 רחוב קלאוזנר ז', רמת-גן 52455 טל': 03-6720122
 ת.ד. 10725, רמת-גן 52006, פקס: 03-6730142

חתימת המתכנן:

חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים,
 בשיתופו: עדנה ורפאל לרמו, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

כריזת תכנון מקומי תל-אביב - יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אשור תכנית מס' 2791, מבני גזית 2000 בע"מ
 התכנית מאושרת מכה סעיף 108 (ג) לחוק
 החל ביום

יורד הוועדה המקומית	מנהל התכנון	מנהל האגף
האריך		

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

נדכון: 23.01.02

1304\She-02\Mirnei Gazit Paz\Takanon 8

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2791
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.6.02 לאשר את התכנית.
 שמואל לסקר
 מנהל מנהל התכנון יורד הועדה המחוזית

27.7.02