

12/7/05
מוקדמת מס' 5

5256353

מאושרת

v/c

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

תכנית מתאר מס' תא/ 3040 - "אולמי רסיטל"

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית "G" על תקוניה

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1205 על תקוניה

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1043 על תקוניה

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 676 על תקוניה

שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 225

תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' תא/ 3040 - "אולמי רסיטל", שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית "G", שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1205, שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 1043, שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 676, שינוי מס' 2 לשנת 2001 של תכנית 225 - תכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

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

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל: חלקות: 379, וחלק מחלקה 382 בגוש 6110.

4. גבולות התכנית: בצפון: חלקה 380 בגוש 6110 ("מגדל האחים אלה").
במערב: דרך פתח-תקוה וחלקה 378 בגוש 6110 (תחנת דלק)
במזרח: כביש מהיר נתיבי איילון
בדרום: חלקה 377 וחלקה 378 בגוש 6110 ("בית קרדן").

5. שטח התכנית: כ- 3,200 מ"ר

6. בעל הזכויות בקרקע: קרן קיימת לישראל בחכירה ל- שולי אברהם עיריית תל-אביב יפו

7. יוזם התכנית: שולי אברהם

8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים
א. יסקי, י. סיון, י. יסקי

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 2 מתוך 8 דפים

9. מטרות התכנית:

9.1 פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי, כל זאת ע"י:

- 9.1.1 שינוי יעוד מ"אזור תעשייה", "שטח לתכנון בעתיד", ו"שטח ציבורי פתוח כלול בדרך" ל"אזור מרכז עסקים ראשי" הכולל שימושים של תעסוקה, שימושים נלווים לתעסוקה ובכלל זה מסחר ותעשייה עתירת ידע וכן מגורים ומלונאות.
- 9.1.2 שינוי יעוד מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ ודרך תת-קרקעית".
- 9.1.3 קביעת זכויות בניה ובינוי בשטחים עיקריים שלא יעלו על 16,240 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 21 קומות מעל קומת קרקע גבוהה בתוספת עד 2 קומות גג טכניות חלקיות, ומעל עד 5 קומות מרתף.
- 9.1.4 קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במפלס דרך פתח-תקוה וזיקת הנאה לכלי רכב ברמפת הגישה לדרך השרות המזרחית, לאורך הגבול הצפוני של התכנית.
- 9.1.5 איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

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 19.12.66. תכנית מפורטת 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813 מיום 12.1.61 (להלן התכנית הראשית).

9.3 התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת.

10. הוראות לאזורי יעוד:

10.1 מרכז עסקים ראשי:

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" על שינוייה. כמו-כן יותרו בקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים לשימושים מסחריים.
- 10.1.1.2 בשטחים העיקריים שבקומת הכניסה במפלס דרך פ"ת יותרו: שימושים לתעסוקה ושימושים נלווים לתעסוקה, בכלל זה מסחר סיטוני וקמעוני, שירותים אישיים, הנהלות וסניפי מוסדות, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, שמחות, אירועים ובידור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעשייה עתירת ידע, אולמות תצוגה.
- 10.1.1.3 בשטחים העיקריים שבמפלסי הקומות העליונות יותרו: שימושים לתעסוקה, ו/או משרדים ו/או שירותים פיננסיים ואישיים ו/או תעשייה עתירת ידע ו/או מגורים ו/או מלונאות.

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 3 מתוך 8 דפים

- 10.1.1.4 בשטחים העיקריים בקומות הגג יותרו: מועדון בריאות ובריכת שחיה, בתי אוכל ומשקה.
- 10.1.1.5 בנוסף יותרו במסגרת שטחי השרות: קומות טכניות, שטחים טכניים בקומות הגג, מתקני תקשורת ושטחי שרות אחרים.
- 10.1.2 זכויות בניה:
- 10.1.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על: 16,240 מ"ר.
- 10.1.2.2 מותרת העברת עד 400 מ"ר שטח עיקרי מהשטח המותר לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- 10.1.2.3 סה"כ שטחי השרות המותרים לבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 6,000 מ"ר.
- 10.1.2.4 סה"כ שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 16,000 מ"ר כולל שטחים מתחת לתחום שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית. הועדה המקומית רשאית להחליט על המרת שטחי שרות (לחניה) לשימושים עיקריים עם צמצום תקן החניה כאמור בסעיף 11.6.
- 10.1.2.5 שטחי המבואות בקומת הכניסה למגדל ובקומות וכן כל המסדרונות שבהיקף גרעין עד לרוחב 1.50 מ"ר נטו, כפי שנמדד מפני הקיר החיצוני של הגרעין כלפי חוץ, יבואו במניין שטחי השרות.
- 10.1.2.6 זכויות הבניה בגין חלק מחלקה 382 בגוש 6110, הכלול בתחום התב"ע שבנדון (המהוות כ- 1,300 מ"ר שטח עיקרי לפי 450% משטח של 289 מ"ר) ישלימו את זכויות הבניה שינתנו במגרש "א". זכויות בניה אלו כלולות במסגרת השטחים המפורטים בסעיף 10.1.2.1 לעיל.
- 10.1.3 גובה ומספר קומות:
- 10.1.3.1 תותר הקמה של עד 5 קומות מרתף.
- 10.1.3.2 גובה המרתף בתחום הפריקה והטעינה בקומת מרתף עליונה לא יפחת מ- 4.00 מ'.
- 10.1.3.3 שתי קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שתתאפשר הסבתם לשימושים עיקריים בעתיד (גובה, עיצוב, מפלסים וכיו"ב).
- 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 תותר בניה של עד 21 קומות, בתוספת עד 2 קומות גג עפ"י התכליות והשטחים המפורטים בסעיפים 10.1.1 ו- 10.1.2.
- 10.1.3.6 גובהו הכולל של הבניין לא יעלה על 112 מ' מעל לפני הים, כולל נטנות ומתקנים אחרים, בהתאם לאישור משהב"ט ומינהל התעופה האזרחית.

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 4 מתוך 8 דפים

10.1.4 קווי בנין:

- 10.1.4.1 קווי הבניין בקומת הקרקע יהיו כמסומן בתשריט:
 קו בנין מזרחי 0 מ'.
 קו בנין מערבי לא יפחת מ- 3 מ'.
 קו בנין דרומי לא יפחת מ- 5 מ'.
 קו בנין צפוני לא יפחת מ- 5 מ'.
- 10.1.4.2 קו בנין למרתפים יהיה כמסומן בתשריט. תותר הרחבת המרתפים התחתונים כחלק מהבניין מתחת לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון, כאמור בסעיף 10.2 להלן, בתנאי שלא יפגעו התשתיות העירוניות המתוכננות בתחומם בתאום עם חב' נתיבי איילון, ובהתאם הסכמים עם אגף הנכסים של עת"א.

10.1.5 הוראות נוספות:

- 10.1.5.1 מגורים:
- 10.1.5.1.1 לשימושי המגורים ו/או האכסון המלונאי יוקצו קומות נפרדות משאר שימוש הקרקע.
- 10.1.5.1.2 יובטחו כניסות נפרדות ומעליות נפרדות לשימושי המגורים ו/או האכסון המלונאי, מהמשרדים ושימושי הקרקע האחרים.
- 10.1.5.1.3 למגורים ו/או אכסון מלונאי, תוקצה חניה נפרדת.
- 10.1.5.2 נספח בינוי:
- 10.1.5.2.1 נספח הבינוי יהיה מחייב בקווי הבנין והגבהים, למעט שינויים של עד 10% בקוי הבנין מהמותר עפ"י התכנית באישור הועדה המקומית.

10.2 שטח ציבורי פתוח ודרך תת-קרקעית:

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

- 10.2.1 דרך השרות המזרחית תבוצע בהתאם לנספח התנועה.
- 10.2.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי רגל, במפלס דרך פתח-תקוה, מעל לתוואי הדרך ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים בתחום המגרש ביעוד מע"ר ותחזוקתם 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 מה"ע.
- 10.2.4 מתחת לתוואי הדרך תותר הרחבת המרתפים בשטח שלא יעלה על 3,570 מ"ר, לצורכי חניה בלבד.

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 5 מתוך 8 דפים

11. תנועה וחניה:

- 11.1 מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. הסדרי החניה, כולל מיקום, הפריקה והטעינה יהיו בתאום עם אגף התנועה בעיריה.
- תקן זה יהיה מקסימלי ולא תותר תוספת מקומות חניה.
- 11.2 הכניסות והיציאות יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה, באישור אגף התנועה בעת"א ו/או משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לנספח התנועה.
- 11.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש כתנאי להוצאת תעודת גמר הבטחת ביצוע של דרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון בתחום התכנית ושל מעברים תת-קרקעיים, אשר יאפשרו גישה לרכב פרטי אל דרך השרות המזרחית.
- 11.4 התכנון המפורט לדרכי השרות ולמעברים התת-קרקעיים בתחום התכנית, כמצוין בנספח התנועה המנחה, יעשה בהתאם לתכנית 2774 ובאישור אגף התנועה בעירית ת"א.
- 11.5 הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון והבטחת ביצוע של מערכת הסעה להולכי-רגל.
- 11.6 תותר הפחתה של עד 20% ממספר מקומות החניה בסמכות ועדה מקומית.

12. הוראות נוספות

12.1 תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- 12.1.1 נספח הבינוי של תכנית זו הוא מנחה בלבד, למעט קווי בנין מינימליים, הגובה המרבי 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 וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות ושימושים וחומרי גמר.
- 12.1.3 תוכן תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית, התכנית תוכן עפ"י הנחיות צוות תכנון הנוף של הזרוע הצפונית של המע"ר של עירית תל-אביב. 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 השרות המתוכננים בתחום התכנית. כל זאת כולל הסדרת ניקוז ותשתיות עירוניות ואזוריות, 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 זיקת הנאה לציבור:

- 12.2.1 כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם דרכי השרות והמעברים לכלי-רכב ולהולכי-רגל יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותיירשם בהם זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין בהתאם למסומן בתשריט. זיקת ההנאה תפורט בתכנית הפיתוח הסביבתי כמפורט בסעיף 12.1.3.

מ א ו ש ר ת

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 6 מתוך 8 דפים

- 12.3 רישום שטחים ציבוריים:**
- השטחים המיועדים ל- "שצ"פ" ודרך תת-קרקעית (להלן: "שטחים ציבוריים") ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב יפו בעת רישום האיחוד והחלוקה החדשה בלשכת רישום מקרקעין, ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל גוף, אדם או חפץ ומשוחררים משעבוד כלשהוא ו/או מיועדים להפקעה.
- 12.4 איחוד וחלוקה:**
- התכנית מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים ומלווה בטבלת איזון והקצאה הערוכה ע"י שמאי מקרקעין כחוק.
- 12.5 משימות פיתוח:**
- 12.5.1 היזם יבטיח חלקו בתכנון וביצוע רמפה מחלקו הצפוני של גן וולובלסקי ומנהרה מתחת לדרך פתח-תקוה המתחברת לדרך השרות המזרחית לאורך דופן נתיבי איילון, בהתאם לתכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המע"ר", להבטחת נגישות נוספת למגרש ובהתאם להסדר בין היזם לעיריה.
- 12.5.2 עמוד המתח הגבוה יועתק ממקומו כתנאי לתעודת גמר. המקום החדש יקבע בתאום עם מנהל בינוי ותשתית ועם חברת החשמל.
- 13. תנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס:**
- בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות מכח החוק, יחולו התנאים הבאים:
- 13.1 תנאים למתן היתר בניה:**
- 13.1.1 הבטחת ביצוע הרמפה בגן וולובלסקי והמנהרה מתחת לדרך פתח-תקוה, בהתאם לתכנית 2774 - "הזרוע הצפונית של המע"ר" ובהתאם להסדר בין היזם/מבקש ההיתר לעיריה, כמפורט בסעיף 12.4 לעיל.
- 13.1.2 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12.1.
- 13.1.3 מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה למעבר לציבור לכלי-רכב והולכי רגל בהתאם לאמור בסעיף 12.2 לעיל.
- 13.1.4 הבטחת הסדרי הקרקע הדרושים בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל.
- 13.1.5 תאום התכנית עם נתיבי איילון.
- 13.1.6 הבטחת ביצוע דרך השרות המזרחית והטיילת בתחום התכנית לשביעות רצון מה"ע.

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 7 מתוך 8 דפים

13.1.7 הבטחת ביצוע סקר מיקרו אקלימי לזרוע הצפונית של המע"ר במסגרת הסדר בין היזם לעיריה וקבלת אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירית ת"א-יפו.

13.1.8 קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית לסימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

13.2 תנאים למתן היתר אכלוס:

13.2.1 ביצוע בפועל של סעיפים 13.1.3 ו- 13.1.4 ע"י רישום בלשכת רישום המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר.

13.2.2 ביצוע בפועל של פיתוח השטח בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר כמפורט בסעיף 12 סעיף 13.1.2.

13.2.3 ביצוע בפועל של דרך השרות המזרחית והטיילת שבתחום התכנית.
13.2.4 העתקת עמוד מתח גבוה כמפורט בסעיף 12.4.2.

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 2774 יחולו בשטח תכנית זו.

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

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

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

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

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

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3040
"אולמי רסיטל"
דף 8 מתוך 8 דפים

16. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא הוצא היתר בניה ולא החלה הבניה בפועל,
תבטל תכנית זו ויחולו בשטחה הוראות התכנית הראשית, אלא אם תחליט הועדה המחוזית
אחרת.

17. אישורים:

יסקי ושותי אדריכלים
ומתכנני ערים
א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

חתימת המתכנן:

חתימת היזם:

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 2040/14

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10-1-05 1.11.04 לאשר את התכנית.
28-3-05

גילה ארדון
יו"ר הועדה המחוזית 13.7.05

רסיטל 3/תקנונים
תאריך: 08.12.2003

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

רסיטל 3/תקנונים

תאריך: 08.12.2003