

מַאוֹשֶׁרֶת.....8.....
מוקדמות מס'.....

תכנית מפורטת מס' תא/2077/א'
מגדל טילת דוד" עמוד 1 מתוך 6

8766 סט

מרחב תכנון מקומי תל אביב – יפותכנית מפורטת מס' תא/2077/א' – "מגדל טילת דוד"שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכניות בניין עיר מס' 60"תכנית פיתוח שפת הים בתל אביב" על שינויהמס' 44 – "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" על שינויהמס' 505 – "הרחבת רח' הירקון" – 998 – הרחבת רח' הירקוןשם התכנית:

תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' תא/2077/א' – "מגדל טילת דוד"
שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מס' 60 – "תכנית פיתוח שפת הים בתל אביב"
על שינויה, תכנית בניין עיר מס' 44 – "תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" על שינויה, תוכנית מפורטת
מס' 505 – "הרחבת רח' הירקון" ותוכנית מפורטת מס' 998 – "הרחבת רח' הירקון".

.1

משמעותי התכנית:
התכנית כוללת:

7 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון התכנית").
תשritis ערך בקנ"מ. 1:500 (להלן: "התשריט").
נספח בניין מנהה בקנ"מ 1:500 מחייב לגבי גובה מקסימלי של המבנים, קוי בניין מערבים,
רחוח בין המגדלים ותחום איתורם של המגדלים (להלן: "נספח הבינוי").
נספח תנואה מנהה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח התנואה")
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלהם.

.2

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותხם בקן כחול בתשריט הכלול את חלקות 13 - 4
והחלק מחלוקת 2 בגוש 6909.

.3

גבולות התכנית:

במערב - רציף הרברט סמואל
במרכז – רח' הירקון
בדרום – רח' הירקון
בצפון – חלקות מס' 1,2 ו-3 בגוש 6909

.4

שטח התכנית:
כ- 8 דונם.

.5

זום התכנית:

אטבלייסמנט נהיל וספינה בע"מ, רח' הירקון 250, תל אביב טל: 11-03-5464211.

.6

בעל הקרקע:

אטבלייסמנט נהיל וספינה בע"מ, רח' הירקון 250, תל אביב טל: 11-03-5464211.

.7

עורך התכנית:

פייגין אדריכלים בע"מ.
מעלה הצופים 19 ר'ג טל: 03-6738478

.8

.9

מטרת התכנית:

1. פיתוח מתחם משולב למולנאות, מגורים ומסחר כל זאת ע"י:
 - א. קביעת יעד הקרקע למגרש מיוחד למולנאות, מגורים ומסחר.
 - ב. קביעת זכויות והוראות בניה למבנים בשטח עיקרי שלא עלה על 25,400 מ"ר לשימושי מלנאות, מגורים ומסחר וכן שטחי שירות של עד 17,000 מ"ר מעל לקרקע ועד 21,750 מ"ר במרטפים.
 - ג. קביעת הנחיות לבניין במסגרת נספח הבינוי המנחה למבנה תחתון בן עד 2 קומות בלבד כולל קולונדה למעבר לציבור, מגדל דרומי בן עד 25 קומות מעל מבנה תחתון ובגובה שלא עולה על מגדל האופרה הסמוך, מגדל צפוני בן עד 25 קומות מעל מבנה תחתון, ובגובה קומות גג למכנאות, הכל כמפורט בספח הבינוי המנחה. הנספח יחייב לגבי גובה מקסימלי של המבנים, קוווי בניין מעריים, מרוחק בין המגדלים ותחום איתור המגדלים.
 - ד. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתחום המבנה המתוכנן.
 - ה. איחוד חלקיות 13 ו-4 למגרש אחד.
 - ו. קביעת שטחים להשלמה.
2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מס' 60 – "תכנית פיתוח שפת הים בתל אביב", אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעיתון רשמי מס' 1031 18.7.1940, את תכנית בניין עיר מס' 44 – "תכנית מיוחדת לקביעת אזורים" (תיקון 1941), אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בעיתון רשמי מס' 1142 20.11.41 מיום 505 – "הרחבת רח' הירקון" אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בחלוקת פרסומים מס' 725 מיום 17.12.59 ואת תכנית מפורטת מס' 998 – "הרחבת רח' הירקון" מיום 1579 20.11.69 אשר הועדה בדבר מתן תוקף לה התפרסמה בחלוקת פרסומים (להלן: "התכניות הראשיות").

.10. אזור יעד

1. **מגרש מיוחד:** השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום במסגרת חומה כהה עם אלכסונים בצבע חום הוא מגרש מיוחד וחולות עלייו ההוראות הבאות:
 - א. **תכליות מותחרת**
 1. בקומות המרתף: חניה, שירותים מלון, אחסנה לשטחי המסחר וכן שטחים למטרות שירות עפ"י תקנות החוק ותקנית ע"א.
 2. בקומות המסד (להלן: "המבנה תחתון"): שירותים מלון, חדרי מלון, מרכז כינוסים, מועדון הכלול בבריכת שחיה, מחסנים ושירותים טכניים, מסחר ובתי אוכל. כמו כן מבואות ושטחי עזר נספחים עבור המלונות והמגורים.
 3. המסחר יוגבל ל-3 קומות בלבד. במפלס גג המבנה תחתון מותרים, בנוסף, מחסנים, שירותים מלון ושירותים טכניים.
 4. בקומות העליונות (להלן: "המבנה העליון"): חדרי מלון ויחידות דיור, לא יותר של מגורים ומולנאות באותו מבנה עליון. תוර במפלס גג המבנה תחתון ובקומה העליונה בכל אחד מהמבנים מועדון בריאות וספורט הכלול בבריכת שחיה ומועדון לדירות ולאורחי המלון. כמו כן יותרו שירותים מלונאים בכל קומות בית המלון.
 2. בקומות הגג: מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מועדון בריאות וספורט כולל בריכת שחיה ומועדון לדירות ולאורחי המלון.

.1. ב.

זכויות הבניה:

- סה"כ השטח למטרות עיקריות מעלה למפלס כניסה קבועה לא עליה על 25,400 מ"ר אשר מתוכם לא עליה השטח למוגרים על 12,700 מ"ר והיתר על מלונות, מtower השטחים למוגרים Tower המרת עד 1,500 מ"ר למסחר ומtower השטח למלונות Tower המרת עד 1,500 מ"ר למסחר. סה"כ השטח למסחר לא עליה על 3,000 מ"ר עיקרי. Tower הסבת שטחים עיקריים משימוש למוגרים לשימוש מלונות, אך לא Tower הסבה של שטחים משימוש מלונות לשימוש למוגרים. סה"כ שטחי שירות מתחת למפלס כניסה קבועה לא עליה על 21,750 מ"ר ומעל מפלס כניסה קבועה לא עליה על 17,000 מ"ר. Tower העברת שטחים למטרות עיקריות לקומת המרתף העליון באוטם תכליות של המבנה התיכון, אך בתנאי שscr השטחים למטרות עיקריות לא עליה על סה"כ הנזכר בס"ק 1 לעיל.
- .2. 3. מספר יחידות הדירות לא עליה על 200.

.ג.

גובה הבניה

- .1. מספר הקומות לא עליה על 4 קומות מרتف, 3 קומות במבנה התיכון, 25 קומות במגדל הדרומי ו- 25 קומות במגדל הצפוני וכן עד 2 קומות גג טכניות מעל כל מבנה, הכל כמוין בנספח הבינוי ובכפוף לאישור מינהל תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.
- .2. גובה המבנה לא עליה על המצוין בנספח הבינוי. בכל מקרה לא עליה גובה המגדל הדרומי על גובה מגדל האופרה המצוין דרומית למתוך התכנית.

.ד.

קווי בניין

- .1. קו הבניין יהיה כמפורט בתשريط. קווי הבניין לצד מערב לרוחב הרברט סמואל לא יחרגו מ- 15 מ' מציר הדריך של רחוב הרברט סמואל ובקו אחד עם בית האופרה מדרום.
- .2. קו הבניין למרטפים יהיה עד גבולות המגרש למעט קו הבניין לצד מערב לרוחב הרברט שיקבע 20 מ' מציר הדריך של רחוב הרברט סמואל.
- .3. ניתן יהיה לשנות את קו הבניין בין המגדלים ובתנאי שהמרחק בין המגדלים לא יקטן מ- 30 מ'.
- .4. ניתן יהיה לבנות עם מרפסות ציזיות מקו הבניין של המגדלים עד 2 מ'.

.ה.

הוראות נוספות

- .1. צורתם הכללית של המבנים תהיה בהתאם לעקרונות הבינוי המפורטים להלן ובהתאם למתחור באופן סכמטי בנספח הבינוי המנחה. לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי יותרו שינויים באישור מהנדס העיר בלבד שלא תאה בהם משפט פגיעה בעקרונות אלו.
- .2. א. החלק הדרומי של קומות המסד יתיחס לקומות המסד של מגדל האופרה. בחזיותם למערב תהיה קולונדה ברוחב שלא יפחות מ- 4 מ'. במקומות בו תהייה נסיגה של הבניין, ניתן לחילופין לאשר גגון, מעבר לקיר הבניין.
- .3. 1. לא יותר חיבור כלשהו בין שני המגדלים שבתחום התכנית למעט חיבור בסעיף 2 של להלן.
- .2. במרכז מתחם התכנית תבוצע כיכר ציבורית עם זיקת הנאה לציבור כמפורט בתשريط ובנספח הבינוי בגובה של 9 מ' לפחות, ניתן לקורתה ואפשר גוראותה קטורות בגובה שלא יפחות מ- 9 מ' בתנאי שהקירות והסגורים יהיו שקופים, מיקומה הסופי של הכיכר יקבע בעת הוצאת היתר הבניה.
- .3. יקבע מרוחך מינימלי של 20 מ' בין דפנות קומות המסד של שני המבנים שבתחום התכנית ומרוחך מינימלי של 30 מ' בין שני המגדלים כמפורט בתשريط ובנספח הבינוי.

- ג. המעברים הציבוריים המקשרים את הרחובות הרברט סמואל והירקון מצפון ומדרום למבנה יהיו ברוחב שלא יפחת מ- 10 מ' כולל השטח המיועד לטילת בפינה הדרומית מערבית, פתוחים לכל גובהם תתאפשר רידעה לחניון במעברים אלו.
- ד. היטל רוחב חזית המבנים העליונים בכיוון רציף הרברט סמואל לא עליה על 45 מ', לא כולל הבלטת מרפסות.
- ה. תווך הבלטת גגונים מעבר לקו בניין ועד לקו אבן השפה בכוויסות לבני המלון והמגזרים מרחוב הירקון ורחוב הירקון באישור הוועדה המקומית.
- ו. תכנון המלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ו/או בהתאם לאישור משרד התיירות.
- ז. תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול ותישם את מסקנות הבדיקה לעניין מיתון הרוחות.
- ח. החזית המערבית של המבנה התחתון לכון רח' הרברט סמואל ולימ בקומת הקרקע תיעוד למסחר בלבד.
2. השטח המסומן 2 א' הוא שטח להשלמה המctrף למגרש I ויחולו עליו הוראות תכנית זו, כאמור בסעיף 12 ס"ק 4 להלן.
3. אזור דירות II א'
השטחים להשלמה המctrפים לחלקה מס' 2 כאמור בסעיף 11 ס"ק 4 להלן, יהיו אזור דירות II א' ויחולו עליהם הוראות התכנית הראשית על שנייה.
4. שטח לטילת
השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הוא שטח ציבורי פתוח לטילת וחולות לגבי ההוראות הבאות:
- א. תכליות מותרות
מדרכאה לטילת ציבורית. בשטח הטילת תתאפשר נטיעת עצים בגרים ויתאפשר מילוי 1.5 מ' של חומר מלוי גני ללא חירגה ממפלס הטילת.
11. תנועה וחניה
1. הסדרי התנועה והחניה יהיו על פי נספח התנועה המנחה. נספח התנועה מחייב לנושא כניסה יציאות מהחניון ומיקום פריקה וטעינה והודת נוסעים. מותרים שינויים קלים באישור אגד התנועה בעיריית ת"א יפו.
2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאות היתר הבניה. בנוסף על דרישות התקן "בנייה חדשה לציבור, מקומות החניה למוגרים יופרדו ע"י הפרדה פיזית משאר מקומות החניה אשר יהיו פתוחים לציבור.
3. לא תועור הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי רכבת קלה – רחוב הרברט סמואל, אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת ה kolej.
4. לא תועור חירגה של מרתפי החניה אל תחום זכות הדרך ברחובות הרברט סמואל והירקון.

מַאוֹשֶׁ רָת

.12

הוראות אחרות:
1. הפקעות

- השטחים המסומנים להרחבת דרכים מיועדים להפקעה וירשמו כדין על שם עיריית תל אביב יפו, ללא תמורה.
- 2. רישום זיקת הנאה**
בשטח המסומן תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור במפלס הקרקע והבטחת הרישום בהתאם לאישור מהנדס העיר תהיה תנאי למתן היתר בניה.
- 3. הבטחת בניינים להריסה**
כל מבנה בתחום התכנית המנוגד כאמור בה יהרס ופסולת הבניין תפונה למקום המאושר לכך.
- 4. שטחים והשלמה ושינוי גבולות**
השטחים המסומנים בתכנית בקוווקוו אלכסוני בצעע שחור הינם שטחים להשלמה. שטח 2 א' יועבר לבורי חלקיות 13 - 4 בחילופין להעברת שטחים 2 ב' ו- 2 ג' לבורי חלקה 2. השטחים להשלמה יועברו על שם מבעלי ההשלמה בחילופין ללא תמורה, כשהם פנויים פנויי גמור ומוחלט.
- 5. גביה הוצאות תכנית**
הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

.13

תנאים למתן היתר בניה
בנוסף לתנאים אותן רשאית הוועדה המקומית לבקש על פי חוק, יותנה מתן היתר הבניה בתחום התכנית בתנאים הבאים:

1. הבטחת ביצוע הריסת הבניינים הקיימים.
2. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בשטחים המיועדים לכך בתחום התכנית.
3. הבטחת איחוד חלקות והסדר המגרש המפורט בתשריט.
4. תשלום הוצאות תכנון כאמור בסעיף 12 ס"ק 5 לעיל.
5. רישום הערת זהירה בלשכת רישום המקרקעין לטובת עיריית תל אביב יפו, המבטיחה את השימוש בשטחים המיועדים למלאן בלבד.
6. זכויות הבניה למלאן תכלינה בהיתר הבניה הראשון שיוגש בתחום התכנית, למעט במקרה של בקשה להיתר לדיפון, חיפוי, ישודות ומרתפים.
7. הכנת תוכנית יצוב אדריכלי ואשרה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
8. תאום הנדסי עם איגוד ערים דן לעניין צנרת הולכה לשפ"ד ועם משרד הבריאות.
9. יוזם התכנית יתן בגין תוכנית זו כתוב שפיו לוועדה המקומית.
10. שילוב המלצות חוו"ד לעניין מיתן הרוחות ומיקום המתקנים הטכניים באישור היחידה הסביבתית בעיריית ת"א.
11. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

.14

תנאים להואאת תעודה גמר

1. הריסה בפועל של מבנים מיועדים להריסה.
2. רישום זיקות הנאה.

.15

יחס התכנית לתוכניות תקופות

1. על תוכנית זו תחולנה הוראות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות תוכנית זו ובין הוראות התכניות הראשיות, תכרענה הוראות תוכנית זו.
2. הוראות תוכנית מתאר מקומית "ע-1 – מרتفים" יחולו בשטח תוכנית זו למעט הוראות בתכנית זו השונות או סותרות אותה, בעניינים אלה יכריעו הוראות תוכנית זו.

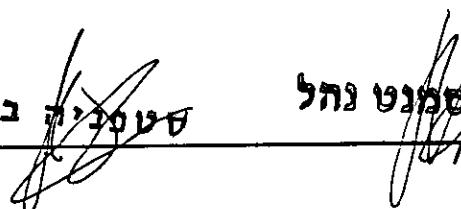
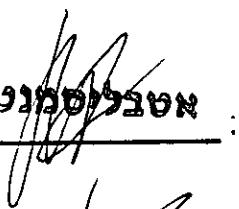
.16

זמן ביצוע
תחילת הביצוע הבניה על פי תוכנית זו לא תעללה על 7 שנים מיום אישור התכנית. במידה ובזמן תקופה זו לא תחל הבניה על פי תוכנית זו, תבוטל התכנית.

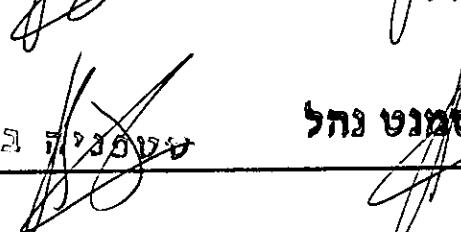
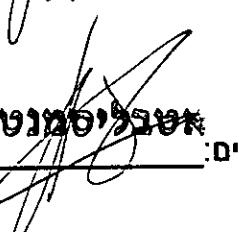
.17 חתימות

היינין איז'יפלייט (1995) בע"מ
יעלה הצופים 19 ריאן 6738478

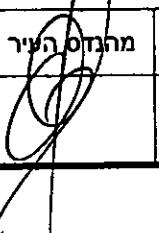
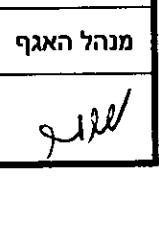
חתימת המתכנן:

אטבלייסמנט נחל 
אטבלייסמנט בע"מ 

חתימת היוזם:

אטבלייסמנט נחל 
אטבלייסמנט בע"מ 

חתימת הוועדה המקומית:

<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו</u>		
שם התכנית: <u>'תכנית מס' תא 2077 א</u> שם התכנית: <u>"שם התכנית" מגדל טילט דוד</u> הומליצה לממן תוקף (לאחר דיון בהתנדויות):		
תאריך <u>02/06/2004</u> פחטווקול <u>15-2004</u> החלטה <u>9</u>	"	"
"	"	"
"	"	"
אשרה לממן תוקף ע"י הוועדה המוחזית לתכנון ולבניה		
תאריך <u>28/03/2005</u> ישיבת מס' <u>874</u>	"	"
מינהל האגף <u>הרשות/ו"ר</u> ועדת המשנה <u>הרשות/ו"ר</u>	מנהל האגף <u>הרשות/ו"ר</u>	מינהל האגף <u>הרשות/ו"ר</u>
תאריך <u>29/6/2005</u>		

חתימת הוועדה המוחזית:

20. X. 2005

<u>מישרץ הפיננס מתחוז וגל-אטיפ</u> חוק הוגכני והבניה תש"ה - 1965	
אישור תוכנית מס' <u>2077/2</u>	
הועידה חטחויזת לתכנון ולבניה החקלאות	
ביום <u>29.11.2005</u> לאשר את התוכנית.	
מינהל מינהל התכנון <u>יור' הרשות החקלאות</u>	תאריך אישור <u>28.3.2005</u>