

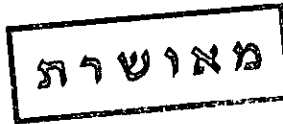
מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפותכנית מתאר מקומית מס' 2774  
"הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן האיילון"

שינוי מס' 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת "G"  
שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 225  
שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 676  
שינוי מס' 3 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1043  
שינוי מס' 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1205  
שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1386

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מספר 2774 "הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן האיילון", שינוי מס' 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת "G", שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 225, שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 676, שינוי מס' 3 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1043, שינוי מס' 2 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1205, שינוי מס' 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת 1386.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת מסמך הוראות התכנית ובו 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), תשריט בקנה מידה 1:2500 (להלן התשריט), נספח תנועה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח התנועה), נספח מנחה לתנועת הולכי רגל. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול כהה בתשריט ברחוב דרך בגין (דרך פ"ת) מקניון עזריאלי ועד רח' על פרשת דרכים ותכלול את הגושים והחלקות הבאות:
- גוש 6110 ✓  
 חלקות: 102; 99; 96; 93; 48  
 חלקי חלקות: 100-101; 97; 94; 90-91; 88; 44-45; 42; 34; 31  
 385; 379-383; 376-377; 363-372
- גוש 7093 ✓  
 חלקי חלקות: 304; 197; 10; 4; 1
- גוש 7110 ✓  
 חלקי חלקות: 283; 161; 32; 14; 1
- גוש 7101 ✓  
 חלקי חלקות: 1-4
- גוש 7106 ✓  
 חלקה: 34
- חלקי חלקות: 48-50; 46-47; 39-44; 35-36; 31-33; 4-5; 1-2

גבולות התכנית

מצפון: רח' על פרשת דרכים  
 ממזרח: נתיבי אילון, הדופן המזרחית של נתיבי אילון  
 מדרום: גוש 7106, חלקה 5, "מרכז השלום"  
 ממערב: דרך פתח-תקוה, וחלק מגן וולובלסקי.



4. שטח התכנית: כ- 63 דונם.

5. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו

6. בעל הקרקע: עיריית תל-אביב, מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

7. עורך התכנית: צוות מרכז, אגף תב"ע מנהל ההנדסה, עיריית תל-אביב, ברלב אדריכלים ומתכנני ערים, רח' המלכים 42 רמה"ש

8. מטרות התכנית:

8.1 יצירת תשתית עירונית, הכוללת פתוח דרכים, שצ"פים, שבילים ומעברי הולכי רגל ותשתיות אחרות, ליצירת תנאים סביבתיים אשר יאפשרו פיתוח עתידי של אזור הזרוע הצפונית של המע"ר - דופן האיילון (להלן: המתחם) כמרכז עסקים ראשי (להלן מע"ר), כל זאת על ידי:

8.1.1 שיפור והרחבת מערכת הקיימת על-ידי:

8.1.1.1 שינוי יעוד מ"אזור תעשייה", "שצ"פ", "שצ"פ כלול בדרך" ו"אזור לתכנון בעתיד" ל"דרך" ול"שצ"פ מעל דרך תת-קרקעית".

8.1.1.2 קביעת זיקות הגאה למעברים לכלי-רכב, תשתיות והולכי רגל בתחום התכנית.

8.2

לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת "G", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 1907 מיום 11.6.64, את תכנית מפורטת 225, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 813 מיום 17.1.61, את תכנית מפורטת 676, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 1326 מיום 29.12.66, את תכנית מפורטת 1205, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 1912 מיום 19.4.73, את תכנית מפורטת 1043, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 1514 מיום 20.3.69, את תכנית מפורטת 1386, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה ניתנה בי.פ. מס' 1750 מיום 26.8.71, על שינוייהן (תכניות אלה יקראו להלן: "התכנית הראשית").

9. שינוי התכנית הראשית:

בתחום הקו הכחול המסומן בתשריט, תשונה התכנית ע"י ההוראות המפורטות להלן:  
דרכים קיימות ומוצעות ו"שצ"פ מעל דרך תת-קרקעית":

9.1

השטח הצבוע בצבע חום בהיר הוא דרך קיימת, השטח הצבוע בצבע אדום הוא "דרך מוצעת", השטח הצבוע ירוק ומנוקד באדום הוא "שצ"פ מעל דרך תת-קרקעית" ויתקיימו לגביהם ההוראות הבאות:

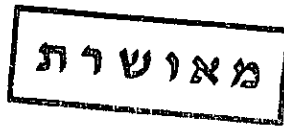
9.1.1 מתחת לדרכי השרות לאורך דרך פתח-תקוה ונתיבי איילון תותר הרחבת מרתפים של המגרשים הכלולים בתחום התכנית, לצרכי חניה בלבד ובהתאם להסכמים עם אגף הנכסים של העירייה ואישור משרד התחבורה.

9.1.2 התכנית כוללת טיילת מגוננת להולכי רגל מעל החלק הצפוני של דרך השרות המזרחית. מעבר רציף של הולכי הרגל בטיילת יהיה בהתאם למצויין בנספח תנועת הולכי הרגל ובנספח התנועה של התוכנית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי-רגל מעל לדרך השרות המזרחית לאורך נתיבי איילון, ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים של המגרשים הגובלים בתחום התכנית ותחזוקתם ע"י בעלי הזכויות במגרשים הגובלים.

9.1.3 לאורך דופן נתיבי איילון תובטח רצועה למעבר לתשתיות ברוחב שלא יפחת מ- 2.5 מ' ובעומק שלא יפחת מ- 2 מ' ולשביעות רצונו של מהנדס העיר.

9.1.4 הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מעברים תת- ו/או על-קרקעיים בתוואי דרך בגין (פתח-תקוה) בתחום הכלול בקו הכחול של התכנית ובהתאם לתכנית פיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 9.4. להלן.



9.2 גשרים:

השטח המסומן בקווי שתי וערב אלכסוניים הם גשרים ויתקיימו לגביהם ההוראות הבאות:

9.2.1 גשר מוזס: יורחב כמפורט בנספח התנועה, רוחבו יהיה 23.0 מ'.

9.2.2 גשר המשך רח' עמק ברכה: רוחב הגשר מעבר לנתיבי התנועה המפורטים בנספח התנועה, מיועד לשיפור הנגישות בין עברי האילון ע"י פיתוחו כשדרה וטיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. שטח זה שיעודו שצ"פ יגונן וניתן יהיה לקרותו בקרוי שקוף בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 9.4.

9.3 תנועה:

9.3.1 נספח התנועה לתכנית זו הינו מחייב שינויים מהותיים בנספח התנועה, מותנים באישור משרד התחבורה.

9.3.2 נספח התנועה מציג את הסדרי התנועה, מיקום ומפלסים של דרכי השרות, כניסות לחניונים והיציאות מהם. למרות האמור בסעיף 9.2.1, יותרו שינויים לא מהותיים במרכיבים אלה, באישור מהנדס העיר. שינויים אלה לא יהוו סטייה מהתכנית, בתנאי שיובטח רצף המעברים להולכי רגל וכלי רכב.

9.3.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש, בכל אחד מהמגרשים הכלולים בתחום התוכנית, מתן זיקות הנאה הדדיות בין החניונים, בכפוף למגבלות קונסטרוקטיביות ובטיחותיות.

9.3.4 לכל תכנית מפורטת שתוכן בתחום הגובל בקו הכחול של התכנית יצורף נספח תנועה מנחה, בו יפורטו הפתרונות הנקודתיים במגרש ו/או הגובלים בו.

9.3.5 שינויים גיאומטריים בהתווית כבישי הרוחב המקשרים בין דרכי השרות לאורך דרך פתח-תקוה ונתיבי איילון, באישור אגף התנועה, לא מהווים שינוי לתכנית זו.

9.3.6 על גשר "עמק ברכה" יבנו שני נתיבי תנועה בלבד, אחד לכל כוון, והרחבות מקומיות בצמתים על מנת לאפשר פניות ימיה ושמאלה בלבד. כל תוספת של נתיבי תנועה לרכב על הגשר תהווה שינוי לתכנית זו.

9.4 תכנית פתוח סביבתי:

9.4.1 הוראות לשטחים לתכנון מפורט בתחום הקו הכחול של התכנית: לכל תכנית מפורטת בתחום הגובל בקו הכחול של התכנית. יוכן נספח בינוי ופיתוח, המציין מרחקים סופיים בין מבנים, גבהים ומספר קומות, דרכי שרות, רחבות, כיכרות ומעברים אחרים להולכי-רגל.

9.4.2 הוראות להיתרי בניה עפ"י תכניות תקפות: ניתן יהיה להוציא היתרי בניה במתחם עפ"י תכניות תקפות. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופתוח סביבתי, שתאושר ע"י הועדה המקומית, אשר תפרט את הבינוי המוצע, תבטיח השתלבות נאותה של הפרוייקט בתכנון המתחמי, תוך שימת דגש על החזיתות הפונות לדרך פתח-תקוה ולנתיבי איילון ותפרט את זיקות ההנאה, כנדרש בתכנית זו וכמפורט בסעיף 9.6 להלן לשביעות רצון מה"ע.

9.4.3 ניתן יהיה לעדכן את המפלסים והשטחים לפתוח בשלב הוצאת היתרי בניה, באישור מה"ע ובתנאי שיובטח רצף המעברים להולכי רגל וכלי רכב.

9.4.4 במידה וייהרס בית ידיעות אחרונות הקיים, אשר בפינת רח' מוזס ודרך בגין, יהיה רוחב המדרכות הסובבות את מתחם ידיעות אחרונות לא פחות מ-5 מ'. במידה ולא ייהרס, יהיה רוחב המדרכות כמצוין בתכנית.

9.5 רישום שטחים ציבוריים:  
 כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל אדם, מבנה, שימוש, חזקה או חפץ. שטחים שבבעלות מ.מ.י. שיעודם לצרכי ציבור יוחכרו לעיריית ת"א-יפו בהתאם לנוהלי מ.מ.י.

9.6 זיקת הנאה:  
 9.6.1 המעברים בין דרך השרות המזרחית ודרך השרות המערבית, במפלס הקרקע ו/או במפלס תת-קרקעי, יהיו פתוחים למעבר הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בפנקס רישום מקרקעין, כמסומן בתשריט. הבטחת רישום זיקת ההנאה יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה. רישום זיקת ההנאה בפועל יהיה תנאי לאישור איכלוס המבנים.

9.6.2 השטחים הלא-מבונים במפלס הקרקע והמעברים והכיכרות במפלס, המרתף העליון, יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותרשם בהם זיקת הנאה למעבר לציבור בפנקס רישום המקרקעין. תחום זיקת ההנאה יפורט בתכנית הפתוח הסביבתי, אשר תהיה תנאי להיתרי בניה עפ"י תכניות תקפות ו/או יחויבו בתכניות מפורטות הנמצאות בהכנה או שיוכנו לכל מגרש.

10. איכות הסביבה: תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הגובלים בשטח התכנית יהיו ביצוע סקר קרקע ומים לבדיקת המצאות זיהומים תעשייתיים באתר, ובמידת הצורך טיפול בקרקע מזוהמת, מיגון ואוורור מרתפים, כל אלה יבוצעו בהתאם להוראות הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת.א., בפרט לתוספות ו/או שיפוץ של מבנה קיים. טרם מתן היתר בניה יקבע ע"י השירות לאיכה"ס הצורך בהכנת מסמך אקוסטי, בכפוף לתכליות, ואם יידרש יוכן טרם מתן ההיתר וממצאיו יעוגנו במסגרת היתר הבניה.

11. עתיקות: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 והתקנות לפיו.  
 במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.  
 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.  
 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.  
 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

12. הוצאות התכנית: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:  
 הוראות "התכנית הראשית" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות "התכנית הראשית", תכרענה הוראות תכנית זו.

**מאשרת**

תכנית מתאר מספר 2774  
"הזרוע הצפונית של המע"ר"  
דף 5 מתוך 5 דפים

14. זמן ביצוע: התכנית תבוצע בתוך כ- 10 שנים מיום אישורה.

15. אישורים:

<b>משרד הפנים מחוז תל-אביב</b>	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965	
אישור תכנית מס' <u>ת.א. 2774/א</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
בימים <u>2.8.04</u>	
לאשר את התכנית.	בימים <u>10.1.05</u>
<u>גילה אורון</u>	
מנהל האגף	יו"ר הועדה המחוזית

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

22.6.05

<b>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו</b>	
שם התכנית: <u>הזרוע הצפונית של המע"ר</u> מס' <u>2774</u>	
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)	
תאריך: <u>19.06.02</u>	פרוטוקול: <u>2002-11</u>
תאריך: <u>31.07.02</u>	חלטה: <u>8</u>
.....	.....
.....	.....
.....	.....
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה הכנהוגית לתכנון ולבניה	
תאריך: <u>2.08.04</u>	ישיבה מס' <u>850</u>
.....	.....
מנהל האגף	מנהל העדה / יו"ר ועדת המשנה
<u>אל</u>	<u>80-06-2005</u>

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית:

הרב עוזר  
מ"מ יו"ר ועדת המשנה  
לתכנון ובניה

תאריך עדכון אחרון: 08/02/05