

1
א/א

4-12-05
מוקדמת מס' 9

שירותי מרחק ישראל
תל-אביב
6-10-2005
נתקבל

5006430

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר ומפורטת מספר 2658 ב'

"שינוי תכנית בינוי בקריית עתידים"

שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר מספר 2658

תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מספר 2658 ב' "שינוי תכנית בינוי בקריית עתידים", שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מתאר מספר 2658.

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גיליון תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ו-1:2500 (להלן "התשריט"). נספח בינוי מנחה (להלן "נספח בינוי"). כל אחד ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל את חלקי חלקות 10, 42, 46, 48, 50, 56, 69, 71, 73 בגוש 6338.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על קריית עתידים בנווה שרת, בין: בצפון ומערב: רח' ראול וולנברג. בדרום: רח' דבורה הנביאה. במזרח: שטחים חקלאיים בגוש 6339.

4. גבולות התכנית:

כ - 102.2 דונם.

שטח התכנית: 54514

"עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ".

6. יזם התכנית:

"עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ". מנהל מקרקעי ישראל ועיריית תל - אביב - יפו.

7. בעלי קרקע:

זרחי אדריכלים בע"מ.

8. עורך התכנית:

לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע ע"י:

9. מטרת התכנית:

- א. הגבהת המבנים בחלק הצפוני של הקריה במגרשים 8, 9, 11 עד ל-17, 25, 35 קומות בהתאמה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הגדלת חלקם עד (5,000 מ"ר) של השטחים העיקריים המיועדים לשירותי מסחר, שירותים אישיים ושירותים לתעשיות בקריה, מתוך סך השטחים העיקריים המותרים לבניה.
- ג. הרחבת השימושים המותרים בקריה לשימוש למרכז רפואי אישפוזי.
- ד. שינוי במגבלת מספר מרתפים, מ - 4 מאושרים ל - 8 מרתפים.
- ה. הגדלת היקף שטחי השרות מתחת לקרקע ל- 146,000 מ"ר בקריה, וקביעת 65,000 מ"ר שטחי שירות מתחת לשצ"פ המזרחי ולדרך השרות המזרחית.
- ו. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- ז. קביעת היקף שטחי השירות למבנה למתקנים טכניים מעל דרך השרות בשצ"פ המזרחי של 5,000 מ"ר.
- ח. הגבהת קומות הכניסה לבניינים עד ל - 8 מ'.
ט. שינוי בהוראות שלבי ביצוע בתכנית 2658.
י. קביעת רצועה לשימור משאבי טבע ונוף.
יא. קביעת מיקום לזכות מעבר להולכי רגל ולרכובי אופניים.
יב. שינוי תכנית מתאר מקומית מס' 2658 אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. מספר 4574 מיום 9.10.97 (להלן "התכנית הראשית").

שירותי מרחק ישראל
תל-אביב
הנדסה
ז'ון ובנין ערים
י"ן 68, ת"א
54514

10. הוראות התכנית:

שימושים ותכליות:

10.1 אזור תעשייה ומלאכה עתירת ידע - מסומן בתשריט בצבע סגול, מותחם ועם קווים שתי וערב בצבע סגול כהה.

א. תכליות מותרות:

באזור תעשייה ומלאכה עתירת ידע, יותרו בנוסף למוזכר בסעיף 1.10. א. סעיף קטן 1 בתכנית הראשית "כיתות לימוד ומכללות" ובסעיף קטן 3 בתכנית הראשית "בכל המבנים", כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אישפוזי פעיל (בעל רשיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרנות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים דוגמת מלונית בתנאי העתקת מרכז רפואי אישפוזי באישור הועדה המקומית. במגרשים 9 ו-11, ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל, בתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העיצוב האורבני של חזית בנויה הפונה לפארק הירקון.

ב. שטחים מותרים לבניה:

מתוך השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים. שטחי שירות התת קרקעיים בתחום המגרשים לבניה בקריה יהיו עד 146,000 מ"ר, יתר השטחים ללא שינוי מהמפורט בתכנית 2658.

ג. גובה המבנים:

1. גובה המבנים במגרשים 11,9,8 יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא יעלה על 35 קומות (172 מ' מעל פני הים) במגרש 8, 25 קומות במגרש 9 ו-17 קומות במגרש 11.
2. מספר הקומות אינו כולל מבנים טכניים על גג הבניין. בכל מקרה הגובה (כולל תרנים ומבנים טכניים) לא יעלה על 190 מ' מעל פני הים, בהתאמה לסעיף ג.1 לעיל.
3. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 8 מ'.

ד. מרתפים:

1. היקף שטחי השירות התת קרקעיים הינם כפי שנקבע בתכנית זו ומספר מקומות החניה הינם ע"פ התכנית הראשית.
2. יותרו עד 8 קומות מרתף ובנוסף הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מרתפים נוספים אם אלה נדרשים לחניה תקנית ובלבד ששה"כ מקומות החניה לא יעלה על זה המאושר בתכנית הראשית.

10.2 שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק וחלות לגביו ההוראות הבאות:

א. הפיתוח הנופי של השצ"פ. המזרחי, כולל חיבורים להולכי רגל ולאופניים, יתואם עם התכנון הנופי של רצועת השצ"פ המקשרת לפארק הירקון ועם התכנית שתחול בשטחים מזרחיים לו. במסגרת פיתוח השטח לא יותרו גדרות ותובטח תנועה חופשית של הולכי רגל ורוכבי אופניים לכיוון הפארק ממזרח לו. 80% משטח השצ"פ יהיו מגוננים ללא ריצוף. גובה פני הקרקע בשצ"פ יהיה במפלס אחד עם הרחובות הפנימיים ועם דרך השרות שממערבו. כריתת עצים תחייב אשור מהנדס העיר ונטיעה חילופית בשטח התכנית.

ב. חניון ומרכז אנרגיה תת קרקעי:

בתחום החניון התת קרקעי מתחת לשצ"פ המזרחי ולדרך השרות תותר הקמת מרכז אנרגיה לצרכי הקריה. שה"כ היקף שטחי השירות התת קרקעיים בשצ"פ המזרחי ובדרך השרות לא יעלה על 65,000 מ"ר. מרכז האנרגיה יהיה בשטח של עד 10,000 מ"ר מתוך שטחי השירות הנ"ל. המרכז יכלול שרותי אספקה מרכזיים לקריה כגון: מרכז ליצור חום וקור, מרכז אלקטרו - מכני ושימושים דומים באישור המשרד לאיכות הסביבה. עומק המילוי לנטיעות מעל המבנה התת קרקעי יהיה לפחות 1.5 מ' גובה הקומות במרכז האנרגיה יהיה עד 8 מ'. מתקני האורור ישולבו במבנה המתקנים העילי שמעל דרך השרות.

ג. יתר ההוראות לגבי פיתוח השטח הציבורי הפתוח מפורטות בתכנית הראשית יהיו ללא שינוי, כולל הוראות פיתוח שטח זה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו עם הקמת החניון או חלק ממנו.

ד. תותר הקמת גשר להולכי רגל ולרוכבי אופניים.

10.3 **שטח לשימור משאבי טבע ונוף** – מסומן בתשריט בצבע ירוק כהה. רצועה ברוחב 10 מ', בגבולה המזרחי של התכנית ועד לקו הבנין המזרחי של החניון התת-קרקעי, תיועד לערוץ הנחל ולשימור משאבי טבע ונוף עפ"י תמ"מ 5/2. בתחום זה לא תותר בניית מבנים, לרבות בתת-הקרקע. תותר זכות מעבר חופשית לציבור ולא תותר הקמת גדרות בהם, מחסומים או שערים. יותר פיתוח שטח גדות הנחל לצורכי ניקוז ושימור קרקע, פנאי ונופש וכד', באישור רשות ניקוז ורשות נחל הירקון. תוואי הערוץ הקיים יישמר וככל הניתן תשומר רצועת הברושים לאורכו, בהתאם לתכנית הפיתוח של השצ"פ כאמור בסעיף 13א' לתכנית.

10.4 **דרך שרות מזרחית:**
א. יעוד רצועת שטח השצ"פ המזרחי הצמודה לאזור התעשייה ומלאכה עתירת ידע ישונה לדרך.
ב. מעל דרך שרות זו תותר הקמת מבנה למתקנים עיליים לציוד מיזוג אויר, הכוללים הגנה אקוסטית, בהתאם לתכנית הבינוי ולחתיכים המהווים חלק ממנה. שטח המתקנים לא יעלה על 5,000 מ"ר.

10.5 **תשתיות:**
לא תותר הנחת תשתיות ברחוב ראול וולנברג, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לרכבת הקלה.

10.6 **נספח בינוי:**
א. נספח הבינוי הינו מנחה. יחד עם זאת, הוא מחייב בכל הנוגע לגובה מקסימלי של הבניינים ולמיקום ורוחב המפתחים שבמבנה המתקנים העילי. העמדתם צורתם ומספר הקומות של הבניינים במגרשים 9 ו-11 בהתאם לקבוע בתכנית זו יקבעו בשלב של בקשות להיתרי הבניה. הפתרונות יתנו מענה לצורך במזעור השפעת ההצללה על מוסדות הציבור הקיימים בסביבה (בית - ספר, בריכה ומדשאותיה וכד').
ב. בנספח הבינוי צוינו מעברים וכיכרות להולכי רגל ולאופניים המסומנים בתשריט בעיגולים בצבע ירוק. תוואי המעברים והכיכרות המסומנים בתשריט הינם עקרוניים וניתנים לשינוי, ובלבד שיובטחו המעברים עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. צורתם הסופית תקבע בתכניות בקשה להיתר ובתכניות הפיתוח שיהיו חלק ממנה. השטח המצרפי של הכיכר במגרשים 11-9 לא יפחת מ-800 מ"ר. הציר הירוק שיחבר את צומת רח' דבורה הנביאה לשצ"פ המזרחי יהיה רצוף לכל אורכו וכמסומן בתשריט.

11. **מחזור מים:**
בתחום הקריה תותר הקמת מתקן למחזור מים לצרכי השקיה כפוף לאישור משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה כפי שיקבע במסגרת בקשה להיתר הבניה שיוצא למתקן. ולרבות התרי השקיה.

12. **תנועה וחניה:**
א. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. התקן יהיה מקסימלי.
ב. מקומות החניה בחניון התת קרקעי בשצ"פ המזרחי יכללו במניין מקומות החניה לשטחי התעסוקה בתכנית.
ג. תתאפשר חניה לציבור, ע"פ הסדר שיקבע בין העירייה והנהלת עתידים. זכות מעבר להולכי רגל ואופניים:
ד. הדרכים הפנימיות בקריה יתואמו לרכיבה נוחה ובטוחה על אופניים, לשביעות רצון של מהי"ע.
ה. יותקנו מתקני חניה לאופניים על פי הנחיות אנף התנועה.
ו. תירשם זיקת הנאה לציבור עבור כלי רכב בדרכים הפנימיות, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים, כמסומן בתשריט.

הוראות מיוחדות :

.13

תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית בינוי לקריה ותכנית פיתוח לשצ"פ המזרחי. תכנית הפיתוח לשצ"פ תתואם עם הפיתוח של רצועת השצ"פ המקשרת לפארק הירקון כאמור בסעיף 10.2 לעיל. בתכנית הבינוי יצוינו מסי הקומות המתוכננות בכל מבנה תוך הצגת מיצוי זכויות הבניה בקריה.
- ב. יש לקבל את אישור הרשות לאיכות הסביבה לכל בנין בתכנית הנידונה כולל לחניון התת - קרקעי בשצ"פ המזרחי.
- ג. תנאי למתן אישור הרשות לאיכות הסביבה יהיה הכנת דו"ח איכות אויר ודו"ח אקוסטי לגבי הבניינים הגבוהים. ידרשו המלצות לגבי הצורך להתקנת אלמנטים שוברי רוחות בקומת הקרקע ע"מ לאפשר "נוחות" להולכי רגל במתחם.
- ד. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר רכישת חלקי החלקות להשלמה ע"י הזים, בהתאם לתכנית הראשית.
- ה. היתרי הבניה למרכז האנרגיה, למתקנים העיליים ולחניון התת-קרקעי יינתנו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ובאישור היחידה הסביבתית של העירייה, וכן בתיאום עם רשות נחל הירקון ומתכנני פארק הירקון באזור זה. כמו כן היתרי בניה למתקנים העיליים יינתן לאחר שנבחנו ע"י מהנדס העיר ההיבטים הנופיים/ החזותיים של מתקנים אלה.
- ו. היתר בניה במגרשים 8, 9, 11, יינתן רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.
- ז. היתר בניה לחניה התת - קרקעית ו/או למרכז האנרגיה ו/ או לכל שימוש אחר מתחת לשצ"פ מותנה באישור מנהל מקרקעי ישראל.
- ח. בשלב היתר הבניה, אופן העמדת המגדלים ייקבע בהתחשב בקריטריון של מזעור השפעת הצל על הסביבה, באישור מה"ע והרשות לאיכות הסביבה של עמ"א.
- ט. תנאי להגשת היתר בניה למרכז רפואי יהיה: הטמעת מסקנות חוות דעת סביבתית שתאושר ע"י מהנדס העיר והרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.
- י. אישור משרד הבריאות למסמכי ההיתר יינתן בתוך חודש מיום פניית הזים ומהווה אישור למרכז הרפואי כולל התכליות המפורטות המבוקשות.
- יא. הסדרי נגישות מהדרכים הציבוריות בעת הוצאת היתרי הבניה באישור משרד התחבורה.
- יב. תנאי לקבלת היתר בניה למבנה 9 ו/או 11 יהיה אישור רשות הניקוז ותיאום עם המשרד לאיכות הסביבה לתכנית ניקוז. במידה ותתברר הסתברות להצפות תידרש התחייבות הזים לויתור על תביעות עתידיות כתנאי למתן ההיתר.
- יג. תנאי לקבלת היתר בניה למבנים הגובלים ברח' ווללנברג (מגרשים 8, 10-12), יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לרכבת הקלה".

אתר עתיקות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על חלקות/חלקי חלקות נוהלי רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות.
- ג. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים, ואין פירוש דבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

תנאים לאכלוס:

.14

- א. תנאי לאכלוס מגרשים 9 ו/או 11 יהיה פיתוח השצ"פ המזרחי עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ובהתאם לדרשות מהנדס העיר ופיתוח המעברים לציבור והכיכרות.
- ב. תנאי לאכלוס מגרשים 9 ו/או 11 יהיה רישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בדרכים הפנימיות.

רישום שטחים:

.15

- השטח לשימור משאבי טבע ונוף, השצ"פ ודרך השרות הנוכרת בסעיף 10.4 לעיל, יירשמו על שם מדינת ישראל ויוחכרו על ידה במפלס פני הקרקע בלבד, לרשות המקומית, אם עפ"י תשריט ואם בדרך של רישום בית משותף. בגין דרך השרות תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לזכות מעבר ו/או גישה למתקנים העיליים הנוכחים בסעיף 10.4 ב'. כל הזכויות במפלס התת-קרקעי ו/או במפלס שמעל לפני הקרקע וכן כל

הזכויות הנובעות ממפלסים אלו, יירשמו על שם מדינת ישראל ויוחכרו על ידה לבעלי הזכויות במגרשים 12-1 על פי תכנית זו ו/או לכל אדם אחר לפי שיקול דעתה בין כשלמות ובין בחלק מהם.

16. שלבי ביצוע:
סעיף 13. א3 בתכנית הראשית לעניין שלביות הביצוע יבוטל, כך שניתן יהיה להוציא היתרי בניה עד מלוא הזכויות המאושרות בתכנית הראשית.

17. גידור הקריה :
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר גידור מטעמי בטיחות, ובלבד שהשטח המגודר לא יחרוג מתחום השטח המיועד לייאזור תעשייה ומלאכה עתירת ידע" ושיובטח מעבר לרכב חירום. דרך השרות המזרחית לא תכלל בשטחי הגידור.

18. יחס התכנית לתכנית הראשית:
בתחום תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית וכל תכנית אחרת לבין תכנית זו, תכרענה הוראות תוכנית זו.

19. זמן ביצוע:
התוכנית תבוצע בתוך 15 שנים, מיום אישורה כחוק.

