

מ א ו ש ר ת

מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו
תכנית מתאר 2615 א' - "מתחם יצחק אלחנן מרכז"
שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית 2615
שינוי מס' 5 לשנת 2002 של תכנית 44
שינוי מספר 2 לשנת 2002 של תכנית 1200

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 2615 א' "מתחם יצחק אלחנן מרכז". שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מפורטת 2615 ושינוי מס' מס' 5 לשנת 2002 לתכנית 44 ושינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית 1200.
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:1250, 1:500 (להלן: "התשריט") גליון אחד של נספח בינוי מנחה ערך בקני"מ 1:500
 גליון אחד של נספח תנועה מנחה ערוך בקני"מ 1:500.
- 3. תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט בכתובות ובגושים הבאים:
 רח' אלחנן 17, 15, 13, 11
 רח' התבור 9 - 1
 רח' עצמון 8, 6 א' 6 - 2
 רח' מוהליבר 11, 9, 7, 5, 3, 1
 רח' לפין 16
 גוש 7002: חלקי חלקות 3, 8
 גוש 7227: חלקות 67, 97, 96, 94, 93, 86, 54
 חלקי חלקות 91
 גוש 7228: חלקות 69, 68, 67, 61, 35, 34, 33, 30
 חלקי חלקות 66
 גוש 7420: חלקי חלקות 107
- 4. גבולות התכנית:** מגרשים 1, 2
 מצפון רח' לפין חלקות 99, 66 בגוש 7227
 חלקות 31, 29, 22, 21 חלקי חלקה 66 גוש 7228
 מדרום - רח' אלחנן
 ממזרח - רח' מוהליבר
 ממערב - חלקות 85, 68 בגוש 7227
 חלקי חלקה 3 בגוש 7002
 מגרש 3:
 מצפון - רח' יעבץ
 ממזרח - רח' התבור
 ממערב - חלקה 53 בגוש 7227
 מדרום - חלקה 55 בגוש 7227
- 5. שטח התכנית:** כ - 7.784 דונם.
- 6. יוזם התכנית:** מ.נ.ד. בע"מ.
- 7. בעל הקרקע:** גלף בניה אנטרפרייזס (א.ב.אי.) בע"מ.
 אינטרנשיונל סנטרוס בע"מ.
 עיריית ת"א-יפו.
- 8. עורך התכנית:** גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
- 9. מטרת התכנית:** חיזוק אזור המגורים בין שכונת נווה צדק, שכונת כרם ישראל, מתחם נחלת בנימין ואזור שוק הכרמל. תוספת שטחי ציבור, שיפור מערך התנועה בציר יצחק אלחנן והפיכתו לציר עם חזית מסחרית המוביל מאזור המעי"ר של שדרות רוטשילד לים. כל זאת על-ידי:

(א) שינוי ייעוד המתחם מ"אזור מגורים מיוחד" ומ"אזור מגורים ב" ל"ייעוד "מגורים מיוחד", "לשטח פרטי פתוח" ו"לשטח ציבורי פתוח".

(ב) איחוד החלקות בתחום התכנית.

(ג) קביעת תכליות הכוללות קומות קרקע מסחרית שטחי בנייה מותרים והוראות בנייה.

(ד) קביעת זכויות בנייה כך שסך זכויות הבנייה לא יעלו על 18,800 מ"ר שטח עיקרי למגורים ומסחר, מתוכם 1,550 מ"ר יותרו עבור מרפסות פתוחות- מקורות בלבד.
 בנוסף 100 מ"ר עיקרי עבור בית כנסת ו-250 מ"ר שטח עיקרי עבור מבנה ציבורי (גן/ילדים /מעון ו/או מטרה ציבורית אחרת לפי החלטת מהנדס העיר (להלן "גן ילדים / מעון").
 סך שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלה על 11,000 מ"ר.
 כמו-כן יותרו 18,500 מ"ר שטחים מתחת לפני הקרקע.

(ה) קביעת גובה בנייה מרבי של 8 קומות, מעל קומת קרקע ולמגדל שלא יעלה על 28 קומות קומת מעל קרקע. תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף.

(ו) קביעת "זיקת הנאה לציבור" למעבר ולשימוש הציבור.

(ז) קביעת קולונדה לאורך רחוב יצחק אלחנן וקביעת זיקת הנאה בה.

(ח) שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 2615 אשר הודעה על מתן תוקף לה ניתנה ב.פ. 4342 מיום 26/10/1995 שינוי של תכנית מס' 44 אשר הודעה על מתן תוקף לה ניתנה בעיתון הרשמי מס' 1142 מיום 20/11/1942 שינוי של תכנית 1200 אשר הודעה על מתן תוקף ניתנה ב.פ. 2123 מיום 3/7/1975.

תכנית זו מכילה הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא לפיה היתרי בנייה.

10. אזור יעוד:

א. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד - מגרשים 1 ו-2 ויחולו לגבי ההוראות הבאות:

(1) תכלית מותרות:

- א. **מרתפים:** חנייה, אחסנה לדיירי הבניין, מקלט ושירותים טכניים. בקומת המרתף העליונה יותר גם שימוש לצרכי אחסנה למסחר ובתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחר שבקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. יותרו שירותים לרווחת הדיירים כגון שירותי בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכד'.
- ב. **קומת כניסה, קומות א':** לובי כניסה והשימושים הנלווים לו, מסחר, בתי אוכל, שירותים אישיים לעסקים. כמו-כן יותרו שטחי ציבור לדיירים כגון מועדון. יותרו הקמת שטחי ציבור בתי כנסת, גן ילדים / מעון או שימושים אנלוגיים לטובת תושבי הסביבה, מגורים (בקומה א' בלבד).
- ג. **בקומות העליונות:** מגורים ושטחים ציבוריים לרווחת הדיירים כגון - שירותי בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכד'.

מאשרת

ד. בקומת הגג: מתקנים טכניים.

(2) זכויות בנייה:

- א. סך השטחים העיקריים מעל פני הקרקע ללא מבני ציבור (בית הכנסת, גן, מעון ילדים) לא יעלה על 18,800 מ"ר שטח עיקרי. מתוכם 17,250 מ"ר למגורים ומסחר - שטחים עיקריים ועוד 1,550 מ"ר שטח עיקרי, אותו ניתן לממש עבור מרפסות פתוחות-מקורות בלבד. סך שטחי השרות מעל הקרקע עבור המסחר והמגורים לא יעלה על 11,000 מ"ר. במסגרת השטחים העיקריים למסחר, תותר העברת שטחים מקומת הקרקע לקומת המרתף העליון ובתנאי שלא יפגעו שטחי השירות הנדרשים. סך השטח העיקרי עבור בית הכנסת לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי. סך שטחי שרות למבנה בית הכנסת לא יעלה על 30 מ"ר. סך השטח העיקרי עבור גן ילדים / מעון לא יעלה על 250 מ"ר שטח עיקרי. סך שטחי השרות עבור גן הילדים / מעון לא יעלו על 50 מ"ר.
- ב. יותרו עד 4 מרתפים לחנייה ושטחים עפ"י תכליות מותרות מתחת לקרקע בשטח שלא יעלה על 18,500 מ"ר.
- ג. 1,550 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים בתכנית הם עבור מרפסות פתוחות-מקורות בלבד בקומות המגורים. סגירתן של מרפסות אלה אסורה, ותירשם לשם כך הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין.

(3) קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט. לאורך רחוב יצחק אלחנן, לאורך החזית המסחרית, תבוצע קולונדה בעומק של 4.0 - 3.5 מ', בגובה שלא יעלה על 5.50 מ' ותינתן בו זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור. תותר הקמה של עד 4 קומות מרתף במלוא היקף המגרש. בהתאם לתכנית הראשית, יותרו מרתפי חנייה בתחום הדרך המסומן בתשריט.

(4) גובה:

תותר הקמת מבנה לאורך רחוב יצחק אלחנן בגובה של 8 קומות, מעל קומת קרקע מסחרית ומגדל בגובה עד 28 קומות מעל קומה מסחרית בפינת הרחובות מוהליבר ויצחק אלחנן. גובה הבנייה המרבי יהיה הגובה בהתאם לנספח הבינוי - 123 מ' מעל פני הים.

(5) צפיפות:

מס' יחיד בתכנית יהיה 182 יחיד. שטח עיקרי ממוצע של יחיד לא יקטן מ-85 מ"ר.

(ב) שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט ובתשריט הבינוי בצבע ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח וחלות לגביי ההוראות הבאות:
שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כמפורט להלן:
בשטח זה יותר פיתוח נופי הכולל גינות, ריהוט רחוב, סככות צל, מתקני משחקים וכד'. מבנה בית הכנסת הבנוי בשטח זה ייהרס ע"י מבקש ההיתר, בהתאם למפורט בסעיף 15 ו. וסעיף 16. ב

- עד מועד ההריסה יותר שימוש חריג במבנה כפי שקיים וכמסומן בתשריט ייעודי הקרקע.
- ג) שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור:
 (מגרש 2.1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם מסגרת ירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח וחלות לגביו ההוראות הבאות:
 שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כמפורט להלן: בשטח יותר פיתוח נופי הכולל גינות, רחבות מרוצפות, ריהוט רחוב, סככות צל, מתקני משחקים וכד'. תרשם לגביו זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור בלשכת רשם המקרקעין.
- ד) שטח עם זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור:
 שטח הצבוע בתשריט מנוקד אדום על רקע שימוש למגורים מיוחד ושטח פרטי פתוח, הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר הלכי רגל. שטח זה יפותח בהתאם לתכנית עיצוב ופתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כמפורט להלן בשטח זה יותר פיתוח נופי הכולל רחבות מרוצפות ריהוט רחוב, סככות צל וכד', תירשם לגביו זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור בלשכת רשם המקרקעין.
- ה) סה"כ שטח זיקות הנאה למעבר לשימוש הציבור בתחום התכנית כולל מגרש השפ"פ יהיה 1840 מ"ר.

תנועה וחנייה:

11.

- נספח התנועה הינו נספח תנועה מנחה, למעט מיקום כניסות ויציאות מהחניונים (כולל כניסה אופציונלית).
- א. תקן החנייה למגורים יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. בנוסף, יותרו עד 100 מקומות חנייה עבור מסחר וחניית אורחים.
- ב. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה.
- ג. מיקום והסדרי הכניסה, היציאה, הפריקה והטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו ובתיאום עם משרד התחבורה. תהיה אופציה לכניסה לחניון מרחוב מוהליבר ויציאה מרחוב התבור - הכל באישור אגף התנועה בעיריית ת"א יפו. בכניסה האופציונלית מרח' מוהליבר, על מנת לצמצם את השפעת הרעש וזיהום האוויר של כניסה זו, יש להקים קיר אקוסטי, הכניסה תהיה מקורה עפ"י חוות דעת אקוסטית וסביבתית לנושא אקוסטי ואיכות אוויר, יקבעו ממדי הקיר גודלו ועיצובו. חוות דעת זו תוגש כתנאי להיתר בניה ותאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית ת"א. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהיתר הבניה. אופציית הנגישות מרח' מוהליבר תותר לכניסה בלבד, ורמפה זו תתוכנן במרחק המרבי מגבול המגרש.
- ד. הסדרי התנועה מרחוב התבור כרחוב חד-סיטרי או דו-סיטרי, יאושרו באגף התנועה בעיריית ת"א יפו לעת הוצאת היתר בנייה.
- ה. לנושאי מרתפי החנייה מתחת לרחוב יצחק אלחנן שטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, חלות הנחיות התכנית התקפה 2615 בסעיף 10.5 למעט מספר הקומות ייתותר בניית עד 3 קומות מתחת לדרכים הכוללות בתחום התכנית (קטע ההפקעה ברחוב יצחק אלחנן וקטע רחוב התבור) כמסומן בתשריט, כחלק משטחי החנייה של מגרשי הבנייה, בתנאי שיובטח פתרון נאות למעבר תשתיות ומערכות עירוניות אחרות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'). המרתפים מתחת לדרכים ישמשו לחנייה ומקלטים בלבד ויהיו בהמשך לקומות המרתף במגרשים 1, 2 ו- 2.1. השטחים יוחכרו כדן ותרשם החכרתם ע"ש בעלי הזכויות במגרשי הבנייה בהתאם להליכים שבדן.
- ו. במרתפים ותקיים הפרדה בין מקומות החנייה המיועדים למגורים ובין אלה המיועדים למסחר ולאורחים.
- ז. יינתן פתרון בתחום קומת המרתף העליון או מעליו לבני גידול של 1.5 מ' מינימום לנטיעת עצים במדרכות ובמסגרת השטחים הלא מבונים.

- ח. במסגרת הסדרי התנועה, יינתן פתרון לחניה ולהורדת נוסעים עבור גן ילדים / מעון.
ט. מפרצי חנייה ברחוב יצחק אלחנן יקבעו במסגרת הסדרי תנועה.

עיצוב הרחוב:

.12

תכנון ועיצוב הרחוב יעשה בעת הכנת תכנית העיצוב האדריכלי ויכלול נטיעת עצים מירבית לאורך המדרכות וכן שימור / העתקת עצים קיימים לפי העניין וזאת ע"י היזם וע"ח מבקש ההיתר.

הוראות אחרות:

.13

עיריית ת"א יפו יכולה להקצות עבור גופים ציבוריים או פרטיים את הפעלת גן ילדים / מעון.

רישום שטחים ציבוריים:

.14

השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם עיריית ת"א-יפו בלשכת רשם המקרקעין כשהם פנויים מכל מבנה. בשטחים המסומנים בתשריט בנקודות אדומות והכוללים את הקולונדה, השטח הפרטי הפתוח, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור.

תנאים להוצאת היתר בנייה:

.15

- א. אישור תכנית עיצוב ופיתוח למבנה המגורים ולשטחים הפתוחים.
- ב. הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור כמפורט לעיל.
- ג. הבטחת איחוד החלקות.
- ד. תיאום תכנון מבנה גן הילדים / מעון במוסדות העירייה.
- ה. הבטחת ביצוע גן הילדים / מעון.
- ו. הבטחת הריסת בית הכנסת ברחוב התבור.
- ז. היתר הבנייה יכלול שטח המוקצה לבית הכנסת.
- ח. הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה.
- ט. תיאום עט היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לעניין אוורור חניונים, כניסות ויציאות מהחניון.
- י. הבטחת רשום זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור למעבר בין רח' התבור לשפ"פ (מגרש 2.1) ולחלקה 99 (לבתיים עורפיים).
- יא. במידה ותמומש הכניסה האופציונלית לחניון מרח' מוהליבר, תוכן חוות דעת אקוסטית וסביבתית לעניין כניסה זו מרח' מוהליבר. חוות הדעת תאושר ע"י היחידה הסביבתית בעיריית ת"א. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהיתר הבנייה. אופציית נגישות זו מרח' מוהליבר תותר לכניסה בלבד ורמפה זו תתוכן במרחק מרבי מגבול המגרש.

תנאים למתן תעודת איכלוס:

.16

- א. בניית גן הילדים / מעון בפועל.
- ב. בניית בית הכנסת.
- ג. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים.
- ד. רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א-יפו בלשכת רשם המקרקעין.
- ה. הקמת חברת ניהול ואחזקה.
- ו. רשום זיקת הנאה למעבר לשימוש הציבור, למעבר בין רח' התבור לשפ"פ (מגרש 2.1) ולחלקה 99 (לבתיים עורפיים).
- ז. רישום הערת אזהרה אצל רשם המקרקעין בדבר איסור סגירתן של המרפסות הבולטות המקורות.

הוצאות תכנון ופתוח:

.17

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית וביצועה ע"פ סעיף 12)69 לחוק.

יחס התכניות התקפות:

.18

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.
- ב. הוראות תכנית "ע1 מרתפים" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכנית "ע1 מרתפים", תקבענה הוראות תכנית זו.
- הוראות תכנית "ג גגות" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכנית "ג גגות", תקבענה הוראות תכנית זו.

19. זמן ביצוע:
 אם תוך 7 שנים מיום תוקף לתכנית זו לא מומשו רוב זכויות הבנייה בתכנית, יפקעו בתכנית זו זכויות הבנייה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחלו הוראות התכנית הראשית.

20. אישורים:

~~מ. נ. ד. בע"מ
 M.N.D. LTD.~~

חתימת המתכנן : גולן אדריכלים ומתכננים בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

גלף בנק אנטרופריסט
 (מ.נ.ד. בע"מ)



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו		
שם התכנית: 1/2615/14		
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)		
תאריך: 13.4.2005	פרוטוקול: 9	החלטה: 3
"	"	"
"	"	"
"	"	"
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה		
תאריך: 4.7.2005	ישיבה מס': 882	
מנהל האגף	מנהל העיר	ד"ר הגישה / נוער ועדת המשימה
		תאריך: 4.7.05

חתימת הועדה	
משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 16/2015/14	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחליטה	
ביום 4.7.05 לאשר את התכנית	
גילה ארון	
יו"ר הועדה המחוזית	