

5-6766

12.11.06

מוקדמת מס' 4

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מפורטת מס' 1656'ב'

"מרכז מסחרי ראשי עבר הירקון"

שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1656'א'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1656 ב' : "מרכז מסחרי ראשי עבר הירקון" : שינוי מס' 1 לשנת 1996 של תכנית מפורטת מס' 1656 א' (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
 - 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט")
 - נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000 ו-1:500 (להלן: "נספח הבינוי").
 - נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1000 (להלן: "נספח התנועה").
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:** תכנית זו חלה על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, הכולל את חלקות: 219, 269, 504, 512-514, 516, 522, 523, 526 (חלק), 528 - 531, 533-540 בגוש 6649.
4. **גבולות התכנית:** בצפון: רח' אינשטיין
 במזרח: רח' ברודצקי
 בדרום: רח' ברזיל
 במערב: חלקות 527, 526, 520, 521 בגוש 6649.
5. **שטח התכנית:** 59.57 דונם
6. **היוזם:** חברת מקרקעי מרכז בע"מ.
7. **בעל הקרקע:** מקרקעי מרכז בע"מ, עיריית ת"א-יפו ואחרים.
8. **עורך התכנית:** יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים: א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.
9. **מטרת התכנית:** א. ניצול יעיל של שטח מסחרי ע"י:
 - (1) אחוד של חלקות: 530, 531, 533, 534, 535, 536, 539 למגרש אחד.
 - (2) ביטול, העתקה והרחבה של שטחי דרך קיימים.
 - (3) תוספת שטחי בניה של עד 2,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 1,850 מ"ר למשרדים, בקומה המפולשת בחלקה 529 ו-650 מ"ר למסחר במגרש מס' 1. כמו כן מתן אפשרות לתוספת של עד 10,000 מ"ר שטחי שרות עבור מבנה רמפה עילי, אם יוחלט על הקמתו.
 - (4) קביעת הוראות בינוי עקרוניות.

ב. שינוי בהתאם לכך של תכנית מפורטת מס' 1656/א', אשר, ההודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פי מס' 2583 מיום 29.11.79 (להלן: "התכנית הראשית").

10. הוראות התכנית: א. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בסגול. (מגרש 1 וחלקות 540 ו-529)

(1) תכליות מותרות:

(א) בקומות א', ב' ו- ג': מסחר, הכולל חנויות מסוגים שונים, בתי אוכל (ללא הופעת אמנים וללא הפעלת ארועים בהם), מרפאות, שרותים ובידור (לא כולל עסקים של משחקי וידאו, מכוני עיסוי ואולמות ארועים) ומשרדים כמפורט להלן.

(ב) קומה ג' חלקית: בנוסף לאמור, תותר גם חנייה בחלקו המזרחי של המבנה במגרש מס' 1.

(ג) ביתר הקומות: משרדים, לא כולל משרדי תובלה, בייס לנהיגה, מכוני עיסוי, משרדי מוניות, השכרת רכב, ושרותי רכב, שרותי תיור והובלת נוסעים, סוכנויות למכירת כרטיסים להופעות, הגרלה ובידור, סניפי בנקים (אך כולל משרדי בנקים).

(ד) על הגג במבנה המסחרי: חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה. במבנה המשרדים: חדרי מכונות ומתקנים טכניים.

(ה) מבנה רמפה (כמסומן בנספח הבינוי): בחלקו הדרומי חזית מסחרית, תכליות כמפורט בסעיף א' לעיל. הקמתו של מבנה הרמפה מותנית באישור הועדה המקומית כמפורט בסעיף 16 להלן. לחלופין תותר בשטח זה חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית.

(2) זכויות בניה:

(א) יותרו שטחי בניה כמפורט בטבלה שלהלן:

מגרש / חלקה	שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		סה"כ
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	משרדים	מסחר	
מגרש 1	47200	19950	7000	17190	24190
חלקה 540	1500	250	1300	1260	2560
חלקה 529	950	2600	9800	2550	12350
סה"כ	49650	22800	18100	21000	39100

(ב) במגרש מסי 1, מתוך השטחים העיקריים, יותרו עד 1200 מ"ר לבתי קפה ומסעדות, ועד 500 מ"ר לבתי אוכל למזון מהיר (לא כולל שטח הצבת שולחנות מחוץ לחנות).

(ג) שטח מבנה הרמפה, אם ייבנה, יחושב כשטח שרות נוסף, שלא יעלה על 10,000 מ"ר. שטחים עיקריים למסחר שימוקמו במבנה הרמפה, לא יחרגו מסך השטחים העיקריים המותרים במגרש 1.

(ד) תותר העברת שטחים בין מגרש מסי 1 לחלקות 529 ו-540 ולהיפך, ובלבד שהשטחים המועברים לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי, בהסכמה הדדית של הבעלים. במקרה זה, תרשם הערת אזהרה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין.

(ה) תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והמשרדים, של עד 350 מ"ר, העברה זו תותר באישור מהנדס העיר.

(ו) תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים כנ"ל ובהתאם להוראות החוק.

(3) גובה הבנין:

(א) גובה המבנה המסחרי במגרש 1 לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין בחלק המזרחי ועל 2 קומות במרכז ובחלק המערבי, בהתאם לנספח הבינוי (לא כולל מתקנים טכניים על קומת הגג) ולא יעלה על גובה של 25 מ' ו-21 מ', בהתאמה, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

(ב) מפלסי יציע וקומות חלקיות (מפלסי ביניים), כולל יציעים סגורים בקירות מכל צד, לא יחשבו במניין הקומות.

(ג) גובה מבנה הרמפה, אם יוקם, לא יעלה על גובה המבנה המסחרי כמסומן בנספח הבינוי.

(ד) גובה מגדל המשרדים במגרש 1 לא יעלה על 14 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין (כולל קומה טכנית על הגג) ולא יעלה על גובה של 71 מ' מעל פני הים (כולל קומה טכנית ומתקנים).

(4) קווי בנין:

(א) קווי הבניין למבנים יהיו כמסומן בתשריט.

(ב) תותר תוספת אדניות, שערים ומבנים לשומרים בכניסות לחניונים מעבר לקווי הבנין. שטח מבנה לשומר לא יעלה על 10 מ"ר בכל כניסה. יותר קרוי המעברים במגרש 1 ובינו לבניינים הקיימים בחלקות מסי 529 ו-540 כמסומן בתשריט

1
210

- ובנספח הביני אחזקה.
- ג) השטחים המג' יהיו שטחי שירות.
- ד) יותר קרוי וס במגרש מס' 1, של חצרות פריקה וטעינה ע"י בניה עד קו 0 זמן בתשריט.

ב. שטח פרטי פתוח:

השטח הצבוע בתשר (מגרשים 1א' ו-1ב')

- 1) לא תותר כל בנין ילית בשטח זה, מלבד חדר אשפה בגובה מירבי של 5.5 מ' לטענתה לשומר בכניסה לחניון, יציאות חירום ופתחי אויר ואור, פרגולות, בריכות נוי ומבני נוף אחרים במסגרת פיתוח השטח.
- 2) בכל מקרה לא יעלה שטח הבנייה לני"ל על 10% משטח המגרש.
- 3) כמו כן תותר חניה, פריקה וטעינה במפלס הקרקע ומתחת לקרקע, כמסומן בנספח הבינוי.
- 4) זכויות הבנייה לחנייה התת-קרקעית יהיו כמפורט בסעיף ד' שלהלן.
- 5) על שטח זיקת ההנאה תרשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין.

ג. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק.

- 1) לא תותר כל בניה עילית בשטח זה, מלבד פרגולות ומבני נוף אחרים לצורך פיתוח השטח, פתחי אוורור, אור ויציאות חרום. בכל מקרה לא יעלה שטח הבנייה לני"ל על 10% מהשטח המסומן ביעוד זה.
- 2) הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר עד 2 מרתפים מתחת לשטחים אלה, כאמור בסעיף ד' שלהלן, אם תדרש תוספת מקומות חניה, בתאום עם אגף התנועה בעירייה.
- 3) כמו כן, הועדה המקומית תהיה רשאית לאפשר פרגולות וקרוי עונתי לאזורי הישיבה שמצפון לשטח המסחרי, בכפוף להסדרים נכסיים מול אגף נכסי העירייה.

ד. מרתפים:

- 1) תותר הקמת מרתף לצרכי המרכז המסחרי בהיקף המסומן בתשריט ובנספח תנועה והחניה. גובהו לא יעלה על 3.5 מ' נטו, למעט במקומות בהם נדרש גובה רב יותר, מסיבות טופוגרפיות, אדריכליות ו/או קונסטרוקטיביות, שם לא יעלה הגובה על 5.6 מ' נטו.
- 2) התכליות יהיו כתכליות המצוינות לאזור מסחרי בתכנית מתאר מקומית "ע-1" (מרתפים).
- 3) סה"כ שטחי השרות למרתפים לא יעלה על 49,650 מ"ר, כמפורט בסעיף א' 2. מתוכם יותרו עד 8000 מ"ר מתחת לשטחי ציבור. שטחים אלה ישמשו כהמשך לחניון התת-קרקעי שמתחת לאזור המסחרי. היתרים לבניה נוספת, שמעבר

למאשר בתכנית הראשית, מתחת לשיטחי ציבור, ינתנו בכפוף להסדרים נכסיים עם אגף נכסיי העירייה. אם יוקם מבנה הרמפה, תתבטל אפשרות הרחבת החניה התת-קרקעית הנ"ל.

4) באזור הדרומי, מתחת לשפ"פ שלאורך רח' ברזיל, תותר קומת מרתף נוספת. גובה כל קומת מרתף בחלק זה לא יעלה על 3 מ' נטו. תותר הגבהת המרתף העליון מעל מפלס הקרקע כמצויין בנספח הבינוי. השטח על גג המרתף העליון יפותח בפיתוח גנני, בהתאם למוצג עקרונית בנספח הבינוי.

11. הסדרי חניה

ותנועה:

א. מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי יסודרו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה, ובתאום עם אגף התנועה בעירייה.

ב. סידור החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה. סה"כ יוספו כ- 300 מקומות חניה ומספר מקומות החניה המצויין בנספח זה (1793) הוא המירבי. כל מקומות החניה הנוספים, עיליים ותת קרקעיים, יהיו ציבוריים ולא יוצמדו למשתמש מסויים.

ג. הנגישות והסדרי הפריקה והטעינה יהיו לפי נספח התנועה והחניה המצורף. יותרו שינויים לא מהותיים, באישור מהנדס העיר ובתאום עם אגף התנועה בעירייה, מלבד לעניין מספר הכניסות והיציאות ומיקומן, אשר נספח התנועה יהיה מחייב לגביהן.

ד. תותר חניה על גג המרכז המסחרי, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה (ולא יותר מ- 280 מקומות חניה). חניה זו תקבל טיפול עיצובי ואקוסטי להנחת דעתו של מה"ע.

הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש לקרות בקרוי קל גם את הרמפה המערבית המובילה לגג, אם יידרש הדבר עקב בדיקה אקוסטית, שתעשה ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעירייה. השטח המקורה יחשב שטח שרות, ויהיה במסגרת שטחי השרות שפורטו בסעיף 10, א' 2 לעיל.

ה. הכניסה אל החניון על הגג והיציאה ממנו תהיה דרך מגרש מספר 1. תינתן גם גישה כזו דרך מבנה הרמפה, אם יוקם.

ו. ניהול החניה הציבורית ייעשה ע"פ הכללים שייקבעו מזמן לזמן ע"י עיריית ת"א-יפו.

12. הוראות אחרות:

א. החלקות המסומנות בתשריט לאיחוד, יאוחדו למגרש אחד, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. כל תוספת בניה, שמעבר לבנוי בהיתר עד למועד אישור תכנית זו, תהיה בהשלמת קומה מפולשת חלקית לבנוי בחלקה 529, בהשלמת קירוי בין המבנה המסחרי הישן לחדש, במבנה הרמפה, אם יוקם, ובמעטפת הבנין הבנוי טרם אישור התכנית.

- ג. נספח הבנוי המצורף לתכנית בא להצביע על מגמתו ואופיו הכללי של התכנון ומהווה הנחיה עקרונית לבינוי בלבד. במסגרת הבקשה להיתר תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, שתשמור על אופי התכנית ולא תאפשר חריגה מהגובה המירבי של הבניינים ומקווי הבנין, שהוגדרו בסעיף 10 א'. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פרטים על פיתוח המגרש, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, סידורי נגישות ואשפה. חזיתות מבנה הרמפה, אם יוקם, יעוצבו בהתאם לחזיתות המבנה הקיים, כחזיתות לשימושים עיקריים, ליצירת אופי אחיד, כפי שמוצג בנספח הבינוי. במבנה רמפה זה יושם דגש על הסתרת המכונות בחזיתות ועל מיגון אקוסטי הולם. תכנית הבינוי תראה גם אפשרות לשילוב שימושים עיקריים במבנה הרמפה, ככל שיאושרו בעתיד במקום חניות.
- ד. במעברים הפנימיים, כפי שיאושרו בהיתר הבניה, תרשם זיקת הנאה לציבור, להולכי רגל.
- ה. תרשם זיקת הנאה לציבור, במגרש מספר 1, לצורך נגישות לבנין בחלקה 521, כמסומן בתשריט.
- ו. לא תותר כל בנייה ו/או חנייה בשצ"פ ובפס הירק הכלול בדרך, בטווח 100 מ' מציר דרך נמיר.

13. תנאים להוצאת

היתרי בניה:

- לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית לפני שימולאו התנאים הבאים:
- א. הבטחת ביצוע רישום הסדרי הקרקע, כולל רישום איחוד החלקות, ע"פ תשריט לצורכי רישום.
- ב. אישורי הרשות לאיכות הסביבה ואגף התנועה בעירייה.
- ג. אישור אגף נכסי העירייה במקרה של בקשה להיתר בשטחים ציבוריים.
- ד. אישור תכנית בינוי ופיתוח, כמצוין בסעיף 12 ג' שלעיל.
- ה. התניית הוצאת היתר למבנה הרמפה בהתאם לכתוב בסעיף 16 ב' שלהלן ובתנאי ביטול האפשרות להרחבת מרתפי החניה.
- ו. תנאי להיתר בניה בחלקה 529 הוא שיפוץ הבניין הקיים בחלקה זו (בפינת הרחובות ברודצקי / ברזיל).

14. הוצאות תכנון ופיתוח:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התוכנית.

15. יחס התכנית לתכניות

תקפות:

על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית ותכנית "ע-1" (מרתפים). אם יהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הללו, תכרענה הוראות תכנית זו.

16. זמן ושלבי ביצוע:

א. זמן ביצוע משוער כ- 10 שנים, מיום אישורה של תכנית זו.

ב. בתום שנה ממועד מתן תעודת גמר לבנין במגרש מס' 1, הכולל את החניה על הגג ולפחות 90% מזכויות הבניה (שטחים עיקריים) במגרש, תערך בדיקה לנחיצות בהקמת מבנה הרמפה העילי, ושילוב חנייה בתוכו ועליו.

הועדה המקומית תמנה ועדת מומחים בת 3 חברים, כשבראשה יעמוד מומחה מטעם העירייה, ושני חברים האחרים יהיו מומחים מטעם מקרקעי מרכז בע"מ ומטעם נציגות התושבים.

ועדת המומחים תמציא לועדה המקומית את המלצותיה בתוך ארבעה חדשים ממועד מינויה ואלה ידונו בועדה המקומית קודם לקבלת החלטה בענין הוצאת היתר למבנה הרמפה העילי. בכל מקרה לא יוצא היתר בניה כאמור לפני תום 18 חודשים ממועד הוצאת תעודת גמר למבנה המסחרי במגרש 1 בהיקף שפורט לעיל, אלא אם שוכנעה הועדה המקומית לאפשרות הקדמת מועד זה.

17. חתימות:

עיריית ת"א-יפו:



30-10-2006

יסקי ושות' אדו"מלים
ומתכנני ערים
איסקי, י. סיון, י. יסקי

עורך התכנית:

מוזכר-ניהול ומנדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

יזם: מקרקעי מרכז צע"מ

ועדה מקומית:

משרד המניס מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה ונשכייה - 1965
אישור תכנית נוס' א/1056
תועדה המחוזית לתכנון ולבניה ההליטה
ביום 13.9.04
13.9.06 לאשר את התכנית.
גילה אורון
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם התכנית: אלטא... מס' 1656
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
תאריך: 14.4.04 פרוטוקול 8... החלטה 9
אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 13.9.06 ישיבה מס' 904
נחה האגף: _____
כינוס העיר: _____
יו"ר הועדה / נוסר ועדת המשנה: _____

אישור תכנון מס' 1656
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבתה מס' 8... מאוס 14.4.04 החלטה 9
מ. ה. ל.
סמבילי תכנון
עיר הליטה

א/א
13.11.06