

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 3356

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

"מתחם אמקור -רחוב יגאל אלון"

שינוי לתוכניות "קיי", 221 ; 412 ; 651 א' ; 1043 , 1043 א' ;

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 3356 "מתחם אמקור-רחוב יגאל אלון" שינוי לתוכניות קיי", 221 ; 412 ; 651 א' ; 1043 ; 1043 א' , 3255 להלן התכנית הראשית.

2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל :
גוש : 7094 חלקות : 65, חלקי חלקות : 98 , 99
גוש : 7095 חלקות : 2, 30, 33, 34, 35, 52,
חלקי חלקות : 31 (רח' יגאל אלון)
כתובת : רחוב יגאל אלון 98-96 רחוב הסוללים 8

3. גבולות התכנית : מצפון - רח' תובל חלקה 66 בגוש 7094.
מדרום - מתחם "הארגז"
ממערב - דרך יגאל אלון
ממזרח - המשך שדרות ההשכלה

4. מסמכי התכנית :

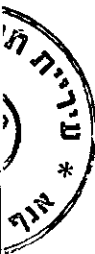
- א. 13 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית" + טבלת הקצאות.
 - ב. תשריט המצורף לתכנית זו והערוד בק.מ. 500 : 1 והנושא אותו השם (להלן "התשריט").
 - ג. נספח בינוי מנחה לשתי חלופות בינוי הכולל תכנית פיתוח בק.מ. 500 : 1 להלן "נספח בינוי 1+2".
 - ד. תכנית תנועה לשתי חלופות בינוי בק.מ. 500 : 1 להלן "נספח התנועה".
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית : כ- 28 דונם.

6. בעלי הקרקע : עיריית תל-אביב-יפו בחכירה ל"אמקור בע"מ"
מינהל מקרקעי ישראל בחכירה ל"אמקור בע"מ"

7. יוזם התכנית : אמקור בע"מ, ספיר 5, הרצליה פיתוח 46733
טל : 09-9708405 פקס : 09-9708432

8. עורך התכנית : אמאב תכנון-א.גיב, א. שורץ - אדריכלים
רח' מנחם בגין 7, רמת-גן, טל : 03-7549954 , פקס : 03-7549950



מ א ש ר ת

9. מטרת התכנית:

- לתכנן מחדש את תחום התכנית על מנת לשפר את איכות השימושים ואת ניצול הקרקע, תכנון דרכי הגישה וטיפול בעיצוב העירוני ותדמיתו של האזור, כל זאת ע"י:
- קביעת זכויות והוראות בניה לאזור תעסוקה ולאזור מגרש מיוחד המיועד לתעסוקה ו/או למגורים.
 - קביעת יעוד לשטחי ציבור פתוחים, שטח פרטי פתוח ושטחים עם זיקת הנאה לציבור מעברים להולכי רגל.
 - קביעת יעוד לדרכים.
 - קביעת שטחי בניה לשימושים בתכנית באחת משתי חלופות:

1. חלופה 1 (תעסוקה)

1.1 במגרש מס' 1

1.1.1 במבן א' (בנין מערבי)

15,500 מ"ר שימושים עיקריים לתעסוקה. מתוכם עד 1800 מ"ר למסחר.

4,500 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הקרקע.

40,000 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע.

גובה הבנין עד 8 קומות.

1.1.2 במבן ב' (מגדל)

57,092 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. מתוכם עד 600 מ"ר מסחר.

24,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.

12,000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

גובה הבנין כ-50 קומות מעל מפלס דרך יגאל אלון.

1.1.3 מסה"כ זכויות הבניה של 72,592 מ"ר עיקרי במגרש מס' 1 ביעוד לתעסוקה, שטח של 27,195 מ"ר

עיקרי ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים באופן יחסי בהתאמה, נובעים כתוצאה מניוד זכויות

מחלקה 52 בגוש 7095.

1.2 במגרש מס' 2 (המגרש מזרחי)- מגרש מיוחד

24,650 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. מתוכם עד 1500 מ"ר מסחר.

10,000 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.

48,500 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

גובה הבנין עד 9 קומות.

ובנוסף כ- 2,700 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות לצרכי ציבור.

2. חלופה 2 (מגורים + תעסוקה)

2.1 במגרש מס' 1

2.1.1 במבן א' (בנין מערבי)

15,500 מ"ר שימושים עיקריים לתעסוקה. מתוכם עד 1800 מ"ר למסחר.

4,500 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס הקרקע.

40,000 מ"ר שטחי שרות מתחת למפלס הקרקע.

גובה הבנין עד 8 קומות.

2.1.2 במבן ב' (מגדל)

35,274 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה מתוכם עד 600 מ"ר למסחר.

18,500 מ"ר שטחי שרות מעל לקרקע

ובנוסף כ-1,650 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות לצרכי ציבור.

מ א ו ש ר ת

12,000 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

גובה הבניין כ-45 קומות מעל מפלס דרך יגאל אלון.

2.1.3 מסה"כ זכויות הבניה של 50,774 מ"ר עיקרי במגרש מס' 1 ביעוד לתעסוקה, שטח של 5,376 מ"ר עיקרי ושטחי שירות עיליים ותת קרקעיים באופן יחסי בהתאמה, נובעים כתוצאה מניוד זכויות מחלקה 52 בגוש 7095.

במגרש מס' 2 (המגרש המזרחי) מגרש מיוחד

2.2

32,200 מ"ר שטחים עיקריים למגורים מיוחדים.

800 מ"ר שטח עיקרי למסחר.

ובנוסף כ-750 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שרות לצרכי ציבור.

20,500 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע.

48,500 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.

גובה בנינים : עד 9 קומות לאורך שד' ההשכלה.

עד 25 קומות לאורך רח' הסוללים.

ה. בהתאם לאמור לעיל לשנות בתחום התחולה של תכנית זו את הוראות :

תכנית "קיי" אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 143 מיום 22.2.51.

תכנית 221 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 254 מיום 9.10.52.

תכנית 412 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 561 מיום 3.3.55.

תכנית 651 א' אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 2704 מיום 16.4.81.

תכנית 1043 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69.

תכנית 1043 א' אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים מס' 5040 מיום 20.12.01.

10. אזור הייעוד

10.1 אזור תעסוקה השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים סגולים הינו "איזור תעסוקה"

א. השימושים המותרים עפ"י התכליות המותרות בתכנית 1043 א'-אזור תעסוקה ובנוסף

1. מסחר ובתי אוכל בקומת קרקע.

2. בקומות: משרדים, תעסוקה, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, חדרי ניתוח ו/או רפואה

אמבולטורית ו/או שירותי בריאות מכל סוג שהוא וכן שירותים נלווים (מזנונים, קפיטריה וכיו"ב).

3. שטח ציבורי המיועד לעירייה: בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונת המגורים

הסמוכות, בעלי אופי לא מטרדי- להנחת דעתו של מהנדס העיר. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או

בקומות צמודות ותיבחן אפשרות לגישה נפרדת מקומת הכניסה. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו

של מה"ע, יקבעו בתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתאושר בועדה המקומית.

ב. שטח הרצפות ומספר קומות יהיו עפ"י המצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.

ג. גובה הבנינים כולל מתקנים טכניים :

במבן א' במגרש מס' 1 לא יעלה על 50.0 מ' מעל פני הים.

במבן ב' שבמגרש מס' 1 לא יעלה על 183 מ' מעל פני הים.

ד. קווי הבניין על פי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי. השטחים שסביב לבנינים מיועדים למעבר חופשי ולא

ניתן לגדור אותם בגדרות.

- ה. במרתפים : באזור זה חל איסור על הקמת מתקנים תת-קרקעיים המיועדים לשימוש קבע לבני אדם. יותרו שימושים לשהייה זמנית כגון חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. כל זאת עד שלא יקבע אחרת ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. הוראות לנושא החדרת נגר עילי יתואמו עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ו. תותר הקמת 5 קומות מרתפים עד לגבולות המגרש לשימושים של חניה, שירותי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים. בקומת מרתף עליון יותרו שימושים לאחסנה.
- ז. ניתן לבצע פרגולות כאלמנט כניסה לבניינים ומעל לחזיתות המסחריות.
- ח. תכנית הפיתוח תהיה ע"פ הנחיות מהנדס העיר ותאושר על ידו כולל פרגולות, נטיעות, פרטי גמר, חומרי גמר ואלמנטי מים.
- ט. תותר בנייתם של מרתפי חניה מתחת לרח' הסוללים, מתחת לדרכים במגרש מס' 8 ומגרש 9 ובשטחים הציבוריים הפתוחים במגרש 6 כמסומן בתשריט. גג המרתף העליון יהיה 2.5 מ' מתחת למפלס הדרכים ו- 1.5 מ' מתחת ל-ש.צ.פ עם זכות מעבר לשירותי הנדסה ולגינן עפ"י הוראות מהנדס העיר. לא תותר חניה תת קרקעית ברצועת השצ"פ המוצע- מגרש מס' 4.
- י. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בתחום התכנית בין המגרשים ובין המבנים ובלבד שהבניה לא תחרוג ממגבלות הבניה של מספר קומות וקוי בנין.

10.2 מגרש מיוחד10.2.1 חלופה 1 - תעסוקה

השטח הצבוע בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור מגרש מיוחד.

א. השימושים המותרים:

1. מסחר בקומת קרקע.

2. בקומות: משרדים, תעסוקה, תצוגה, שירותי רפואה לרבות מרפאות ומכון בריאות, חדרי ניתוח ו/או

רפואה אמבלטורית ו/או שרותי בריאות מכל סוג שהוא וכן שרותים נלווים (מזנונים, קפיטריה וכיו"ב).

3. שטח ציבורי המיועד לעירייה: בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונות המגורים הסמוכות, ובעלי

אופי לא מטרדי להנחת דעתו של מהנדס העיר. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או בקומות צמודות ותיבחן

אפשרות לגישה נפרדת מקומת הכניסה. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו של מה"ע, יקבעו בתכנית העיצוב

הארכיטקטוני שתאושר בועדה המקומית..

ב. שטח הרצפות ומספר קומות יהיו עפ"י המצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה חלופה 1 - שלהלן.

ג. גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים, במגרש מס' 2 לא יעלה על 62.0 מ' מעל פני הים.

ד. קוי הבניין על פי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי של חלופה 1.

ה. באזור זה חל איסור על הקמת מתקנים תת-קרקעיים המיועדים לשימוש קבע לבני אדם. יותרו שימושים לשהייה

זמנית כגון חניה, מחסנים ומתקנים טכניים. כל זאת עד שלא יקבע אחרת ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות

המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו. הוראות לנושא החדרת נגר עילי יתואמו

עם הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א בעת הוצאת היתרי הבניה.

ו. תותר הקמת 5 מרתפים עד לגבולות המגרש לשימושים של חניה, שירותי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים.

ז. ניתן לבצע פרגולות כאלמנט כניסה לבניינים ומעל לחזיתות המסחריות.

ח. תותר בנייתם של מרתפי חניה מתחת לדרכים במגרש 8 ומגרש 9. גג המרתף העליון יהיה 2.5 מ' מתחת למפלס

הדרכים למעבר תשתיות וגינון.

מאשרת

ט. ניתן יהיה לשנות את חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים ובין המבנים ובלבד שהבניה לא תחרוג ממגבלות הבניה של מספר קומות וקווי בנין כל זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב ובכפוף למסמך מדיניות התכנון של א"ת ביצרון.

י. לאורך החזית לשד' ההשכלה לא יותרו שימושים מטרדיים, לרבות חזיתות מסחריות; פריקה וטעינת סחורה; תאורה שאינה חלק מתאורת הרחוב וכן שילוט מסחרי.

יא. במגרש מס' 2 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ולשטחי חניה עבור שטחי התעסוקה שבמגרש מס' 1 בהתאם להנחיות נספח התנועה.

יב. השטח הפרטי פתוח שבתחום המגרש המיוחד יהיה ע"פ התשריט וטבלאות מגרשים וזכויות בניה, וללא שטח זיקת הנאה לציבור המסומן בתשריט. גג המרתף העליון יהיה 1.5 מ' מתחת לשפ"פ. תכנון השטח יעשה ע"פ הוראות העיריה.

10.2.2 חלופה 2 - מגורים

השטח הצבוע בצבע מותחם קו חום כהה עם קוים אלכסוניים חומים הינו אזור למגרש מיוחד.

א. השימושים המותרים:

1. בקומות: מגורים שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 70.0 מ"ר.

2. חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך רח' הסוללים.

3. שטח ציבורי המיועד לעירייה: בשימושים התואמים את אופי המתחם ואת צרכי שכונת המגורים הסמוכות,

בעלי אופי לא מטרדי להנחת דעתו של מהנדס העיר. השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/ או בקומות צמודות

ותיבחן אפשרות לגישה נפרדת מקומת הכניסה. מיקום השטחים ופרטיהם, להנחת דעתו של מה"ע, יקבעו

בתכנית העיצוב הארכיטקטוני שתאושר בועדה המקומית.

ב. שטח הרצפות ומספר קומות יהיו עפ"י המצוין בטבלת מגרשים וזכויות בניה שלהלן.

ג. גובה הבנינים, כולל מתקנים טכניים, שלאורך שד' ההשכלה לא יעלה על 65.0 מ' מעל פני הים.

גובה הבנינים, כולל מתקנים טכניים, שלאורך רח' הסוללים לא יעלה על 117.0 מ' מעל פני הים.

ד. קוי הבנין על פי המצוין בתשריט ובנספח הבינוי.

ה. באזור זה חל איסור על הקמת מתקנים תת-קרקעיים המיועדים לשימוש קבע לבני אדם. יותרו שימושים לשהייה

זמנית כגון חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים. כל זאת עד שלא יקבע אחרת ע"י הועדה המקומית עפ"י

הוראות המשרד לאיכות הסביבה והרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו.

ו. תותר הקמת 5 מרתפים עד לגבולות המגרש לשימושים של חניה, שרותי חניה, מחסנים, מתקנים טכניים.

ז. ניתן לבצע פרגולות כאלמנט כניסה לבנינים ומעל לחזיתות המסחריות.

ח. תכנית הפיתוח תהיה ע"פ הנחיות מה"ע ותאושר על-ידו.

ט. תותר בנייתם של מרתפי חניה מתחת לרחוב הסוללים כמסומן בתשריט. גג המרתף העליון יהיה 2.5 מ' מתחת

למפלס הדרך לצורך מעבר תשתיות וגינון.

י. ניתן יהיה לשנות את חלוקת שטחי הבניה בין המגרשים ובין המבנים ובלבד שהבניה לא תחרוג ממגבלות הבניה

של מספר קומות וקוי בנין כל זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב.

יא. השטח הפתוח שבתחום מגרש מיוחד יהיה ע"פ התשריט וטבלאות מגרשים וזכויות בניה וכולל גם את השטח של

אזור זיקת הנאה לציבור המסומן בתשריט באות F. גג המרתף העליון יהיה 1.5 מ' מתחת לשפ"פ ולשטח המוגדר

כזיקת הנאה לציבור. תכנון השטח יעשה כיחידה אחת ע"פ הוראות העיריה.

יב. במגרש מס' 2 תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב ולשטחי חניה עבור שטחי התעסוקה שבמגרש מס' 1 בהתאם

להנחיות נספח התנועה.

יג. לאורך החזית לשד' ההשכלה לא יותרו שימושים מטרדיים, לרבות חזיתות מסחריות; פריקה וטעינת סחורה, תאורה שאינה חלק מתאורת הרחוב וכן שילוט מסחרי.

10.3 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח.

בשטח זה תאסר בניה מעל פני הקרקע למעט בניה הקשורה לתכנית הפיתוח (פרגולות, רהוט רחוב וכיו"ב). מתחת למפלס הקרקע תתאפשר בניית חניונים כהמשך למרתפי חניה למגרשים 1 ו- 2 בשצ"פ המסומן בתשריט מגרש מס' 6 - בכפוף להסכם עם עיריית תל-אביב, תוך הבטחת מעבר תשתיות ובתי גידול לעצים בתנאי התאמה לתכנית הפיתוח של מתחם ביצרון. חניה זו תחשב במנין מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן. גובה תקרת החניונים יכלול מילוי אדמת גן בגובה 1.5 מ'. מפלס השצ"פ יהיה במפלס אחד עם הרחוב.

10.4 שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בצבע ירוק בהיר ומותחם בירוק כהה הנו שטח פרטי פתוח.

בשטח זה תיאסר בנייה מעל פני הקרקע למעט בנייה הקשורה לתכנית הפיתוח (פרגולות, מתקני משחקים, רהוט רחוב וכיו"ב). מתחת למפלס הקרקע תתאפשר בניית חניונים תוך התאמה לתכנית הפיתוח. חניה זו תחשב במנין מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן.

10.4.1 בשתי חלופות הבינוי, שטח הש.פ. מסומן באות א' במגרש מס' 1 הינו כ- 1980 מ"ר כמסומן בתשריט ולא כולל את אזורי זיקת הנאה לציבור.

10.4.2 בשתי חלופות הבינוי, שטח הש.פ. שבמגרש מס' 2 מסומן באות ב' הינו כ- 1490 מ"ר.

10.4.3 רישום השטח במפות לצרכי רישום יעשה עפ"י התכנית הנ"ל.

10.4.4 גובה תקרת החניונים יכלול מילוי אדמת גן בגובה 1.5 מ'.

10.4.5 מפלס השפ"פ יהיה במפלס אחד עם הרחוב.

10.5 אזור זיקת מעבר לציבור

השטח המסומן בנקודות ירוקות על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר לציבור ולהולכי רגל ותרשם על-כך זכות זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

השטחים המסומנים לזיקת הנאה שמטרתם הרחבת מדרכות הינם: A - ששטחו כ- 355 מ"ר, B - ששטחו

כ- 388 מ"ר, C - ששטחו כ- 600 מ"ר, D - ששטחו כ- 230 מ"ר.

השטח המסומן לזיקת הנאה למעבר כלי רכב מסומן באות E - ושטחו כ- 620 מ"ר.

בחלופה מס' 2 חלופת המגורים, יתווסף שטח במגרש מס' 2, שמטרתו הגדלת השפ"פ מסומן באות F ושטחו כ- 710 מ"ר.

10.6 ש.צ.פ בתחום דרך

שטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים רחבים בצבע ירוק כהה.

השטח הצבוע בצבע אדום וקווים אלכסוניים בצבע ירוק כהה הנו ש.צ.פ בתחום דרך ויהווה חלק מתכנית הפיתוח של כלל השטחים הפתוחים בתכנית.



10.7 דרכים

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום מיועד לדרכים חדשות. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח דרכים קיימות.
- הדרכים ישמשו מעבר כלי רכב, רוכבי אופנים והולכי רגל. יותרו מרתפי חניה מתחת לדרכים כהמשך למרתפי החניה במגרשים הגובלים: ע"פ התשריט- רחוב מס' 8 ומס' 9, כפוף לחתימת הסכם עם עיריית ת"א.
- ב. מספר מקומות החניה, הפריקה והטעינה יהיו עפ"י תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה לפי הנחיות צוות מזרח ואגף התנועה, כל תוספת חנייה מעל דרישות תקן זה תחשב סטיה ניכרת מהתכנית.
- ג. שינויים בנספח התנועה, באישור מחלקת התנועה של עיריית ת"א, לא יהוו שינוי לתכנית מפורטת זו.
- ד. נספח התנועה מחייב בכל הנוגע לכניסות ויציאות של החניונים. לא תינתן גישה ישירה מרח' יגאל אלון.
- ה. פריקה וטעינה ופעילות משק יוסדרו בקומות המרתף בלבד.
- ו. ככל שיוחלט לממש את חלופת התעסוקה בהתאם להוראות התכנית, יתפקד החניון כחניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1983).

10.8 גובה בניינים

מגבלת הגובה המופיעה בתכנית הינה סופית וכל תוספת קומות מעבר לגובה האבסולוטי המירבי תהווה סטיה ניכרת.

10.9 מרפסות חופפות

לכל אחת מיחידות הדיור תותר תוספת של עד 10 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה כדי לאפשר מרפסות חופפות. במידה ושטח זה לא ינוצל למרפסות לא יותר כל שימוש אחר בשטח. לא תותר סגירת המרפסות.

מצב מוצע				מצב קיים									
מספר קומות עד	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	שטח עיקרי במ"ר	שטח במ"ר	יעוד	מגרש מס'	מספר קומות	% בניה	יעוד	שטח במ"ר	מספר חלקה	גוש
8 מעל 5 קומות מרתף.	44500	40000***	4500	מבנה א* 15500 מתוכנן: 1800 למסחר	8594	אזור תעסוקה	1	5	200	אזור תעסוקה דרך	3292 265	(ח') 65 (ח') 65	7094
50 מעל 5 קומות מרתף.	36500	12000	24500	מבנה ב* 57092 מתוכנן: 600 למסחר	9724	אזור מגרש	2	5	200	רצועת מעבר תשתיות דרך אזור תעסוקה דרך	657 25 745 30	(ח') 34 (ח') 34 (ח') 35 (ח') 35	52
9 מעל 5 קומות מרתף.	58500	48500	10000	*24,650 תעסוקה מתוכנן: 1500 למסחר	1208 629 1476 1629 1120 2218 803 1046	ש.צ.פ. ש.צ.פ. ש.צ.פ. דרך דרך דרך דרך דרך דרך	4 6 7 8 9 10 11 12	5	200	אזור תעסוקה	13380	52	
	140200	100500	39700	99242	28447	סה"כ					25096	סה"כ	
											1703 562	30 (חלק) 31	
											491 595	98 (חלק) 99	7094
											28447	סה"כ	

מאשרת

* ניתן יהיה ליידי זכויות בניה ממגרש למגרש וממבנה למבנה במסגרת מגבלות הבניה.
 ** ניתן יהיה להעביר זכויות בניה ציבור למגרש מס' 1 ע"י אישור מהנדס העיר.
 *** כולל שטחי שרות לחניה מתחת לדרכים ומתחת לש.צ.פ. בהתאם לתשריט.

תנאי לבקשת היתר בניה בכל אחד מהמגרשים הוא אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

התכנית תכלול את המסמכים הבאים:

תכנית בקני"מ 1:1250, חתכים וחזיתות בקני"מ 1:250 ומסמכים אחרים גרפיים או מילוליים ע"פ דרישת מה"ע או מי מטעמו.

התכנית תתייחס לפרטים הבאים:

א. קונטור המבנים יהיה עפ"י קווי הבניין שבנספחי הבינוי למעט שינויים לא מהותיים. מפלס ה-0.00 ועיצוב קומת הקרקע.

ב. אופי ועיצוב שטחי הציבור והשטחים בהם תרשם זיקת הנאה. מדרכה מרוצפת מאבן-שפה ועד לחזית קומת הקרקע-השטח שסביב בניי התעסוקה מיועד למעבר חופשי ולא ניתן יהיה לגדור אותם בגדרות.

ג. כניסות ויציאות מחניונים יפותחו כרצף מדרכות.

ד. סוג ומיקום נטיעות.

ה. פיתוח שטח כולל פירוט גבהים, גינון, אלמנטי מים, ריהוט רחוב, פרגולות, ניקוז ופתרון להחדרת מי נגר, פתרון גישות לחניה ולמתקני אשפה, קירות תומכים ושבילים הכל בהתאמה לתכנית הפיתוח של מתחם ביצרון.

ו. חומרי גמר ועיצוב חזיתות יהיו ע"פ עקרונות בניה ירוקה ועקרונות חסכון באנרגיה.

ז. פתרונות לאלמנטי הבנין כגון: מסתורי כביסה / או מזגנים, למרפסות לפרגולות והצללות, פתרונות שילוט.

ח. התייחסות לחזית חמישית בכל הנוגע לדודי שמש, חדרי מכונות וכד'.

ט. התייחסות לבניה בשלבים ופיתוח ארעי עד מימוש התכנית בשלמותה.

י. עיריית תל-אביב תהיה רשאית, בעת הכנת תכנית העיצוב, לשנות את הגדרת השטחים (עיקרי או שטח שירות) על חלק מהשטחים הציבוריים הבנויים המוגדרים בסעיפים 9 ד' 1.2, 2.1.2, 2.2 ובטבלת השטחים. זאת באישור מה"ע או מי מטעמו.

14. תנאים למתן היתר בניה

14.1 אישור תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 13.

14.2 תנאים נוספים להוצאת היתר בניה:

א. פתרונות לאצירת אשפה, הפרדת אשפה ומיחזור כולל שמירה על מעברים אנכיים (פיר) בשטח חתך שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו, מקומת הקרקע לגג.

ב. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו לנושאים הבאים:

- לביצוע בדיקות קרקע ומים בהתאם לנוהל למתן מידע ותנאים במרחב תע"ש המגן כפי שאושר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 25.7.01 וכפי שיעודכן מעת לעת.
- לעניין ניקוז וחילחול מי נגר.
- לעניין מטרדי רוח.
- לעניין ערוב שימושים.
- לעניין שימוש מושכל במים- מים מושבים, מים אפורים וכד'.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה לתכנון החניונים התת-קרקעיים הכולל פתרונות לאיורור ולמניעת רעש.

ג. הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש עיריית ת"א כמפורט בסעיף 20.

- ד. תנאי להיתר בניה למגדלים במגרש המיוחד והן במגרש ביעוד לתעסוקה יהיה הכנת דו"ח בנושאי הצללה ומשטר רוחות אשר יוגש לאישור היחידה הסביבתית בעיריית ת"א. מסקנות בדיקות אלה ככל שיידרשו ייושמו בתכנית עיצוב אדריכלי אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ובהיתר הבניה.
- ה. הבטחת רישום זיקות ההנאה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כמפורט בסעיף 10.5.
- ו. חתימת הסכם עם עיריית ת"א לעניין החניה מתחת לדרכים ע"פ סעיף 10.8 ומתחת לשצ"פ כאמור בסעיף 10.3.
- ז. הבטחת ביצוע תכנית הפיתוח.
- ח. הבטחת ביצוע השטחים לצורכי ציבור הכלולים במגרש ושטחי החוץ הצמודים אליהם, והבטחת תפקודם העצמאי והנפרד של שטחי הציבור הללו, כולל מערכות ותשתיות הקשורות בהם.
- ט. הבטחת הקמת חברת ניהול ואחזקה. החברה תנהל את אחזקתם של השטחים המשותפים ושל השטחים הפרטיים הפתוחים שבתחום המגרש באופן שיבטיח שמירתם ברמה גבוהה.
- 14.3 היתרי הבניה יתואמו עם המדיניות למתחם ביצרון שאושרה ע"י הועדה המקומית בתאריך 1.8.2001 ואושרה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 19.4.2004 ואשר תעודכן מעת לעת.

15. תנאים לתעודת גמר

- א. התחייבות לרישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עת"א ע"י רישום הערת אזהרה.
- ב. התחייבות לרישום בפועל של זיקות ההנאה ע"י רישום הערת אזהרה.
- ג. השלמת ביצוע תכנית הפיתוח. מינוי חברת ניהול ואחזקה.
- ד. תנאים למתן היתר איכלוס למגרש 2: השלמת פיתוח שטחי החוץ המוגדרים בתכנית כשפ"פ, לשביעות רצון מה"ע יהיה תנאי לתעודת גמר לבנין הראשון שיושלם. השלמת בנית כל שטחי הציבור הכלולים במגרש והשלמת פיתוח שטחי החוץ הצמודים לשטחי הציבור, לשביעות רצון מה"ע יהיו תנאי לתעודת גמר לכל בנין מבוקש אחר במגרש.

16. תשתיות

- א. בשטח התוכנית יותקנו קווי חשמל ותקשורת תת-קרקעיים. לעירייה תוענק הזכות להעביר מי ניקוז, ביוב, צינורות לאספקת מים וקווים להעברת חשמל ותקשורת לפי התנאים שיקבע מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. תשתיות עירוניות בתחום התכנית יוסטו באחריות הבעלים ובתאום עם מהנדס העיר.

17. סימון לילה - בטיחות טיסה

- א. תנאי לאישור התכנית, יהיה קבלת אישור מנהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון לגובה הבנינים המבוקש למתקן תאורה אזהרה.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, יהיה קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית ואישורם להקמת עגורנים ולסימון העגורנים והמבנה בסימני יום/לילה לבטיחות הטיסה ולמתקן תאורת אזהרה.

18. הוראות לחלוקה חדשה

- א. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן החוק.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בלוח ההקצאות.
- ג. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

עיריית ת"א

מ א ו ש ר ת

- א. הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה במתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש העיריה בלישכת רישום מקרקעין במסגרת רישום איחוד וחלוקה חדשה, ללא תמורה כשהם פנויים גמור ומוחלט מכל גוף, אדם או חפץ ומשוחזרים מכל שעבוד כלשהו. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ נוהל מינהל מקרקעי ישראל עד לרישום ע"ש העירייה במסגרת איחוד וחלוקה החדשה. העיריה רשאית להפקיע את החזקה והשימוש לתקופה של 999 שנה במקרקעי ישראל כהגדרתם לעיל.
- ג. השטחים שישמשו לצורכי ציבור באזור המגרש המיוחד (מגרש 2) לרבות שטחי החוץ הצמודים אליהם, יבנו ע"י מבקש ההיתר על חשבונו וירשמו ללא תמורה על שם עיריית תל-אביב, בלישכת המקרקעין ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף יוחזרו השטחים בחכירת משנה לעירייה ללא תמורה..
- ד. במגרש ארעי מס' 1, המיועד לאזור תעסוקה עפ"י התשריט, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור :-
בשטח המסומן בתשריט באות A בשטח של כ- 355 מ"ר. בשטח המסומן בתשריט באות B בשטח של כ- 388 מ"ר בשטח המסומן בתשריט כ.ש.פ.פ. (א') בשטח של כ- 1980 מ"ר.
- ה. במגרש ארעי מס' 2, המיועד לאזור מגרש מיוחד עפ"י התשריט, תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור.
בשטח המסומן בתשריט אות C בשטח של כ- 600 מ"ר. בשטח המסומן בתשריט באות D בשטח כ- 230 מ"ר. בשטח המסומן בתשריט באות E בשטח של כ- 620 מ"ר. בשטח המסומן בתשריט באות F בשטח כ- 710 מ"ר. בשטח המסומן בתשריט כ.ש.פ.פ. (ב') בשטח של כ- 1490 מ"ר.

הוצאות תכנון ופיתוח

.20

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לגבות הוצאות התכנית.

יחס לתכניות תקפות

.21

על תכנית זו חלות תקנות התכנית הראשית. במקרים של סתירה בין תכנית זו להוראות התכנית הראשית התקפות בתחומה, תקבענה הוראות תכנית זו.

תכנית קיי אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 143 מיום 22.2.51

תכנית 221 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 254 מיום 9.10.52

תכנית 412 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 561 מיום 3.3.55

תכנית 651 א' אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 2704 מיום 16.4.81

תכנית 1043 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 1514 מיום 20.3.69

תכנית 1043 א' אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 5040 מיום 20.12.01

* תכנית 3255 אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים _____ מס' מיום _____

תכנית "ע 1" מרתפים אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים 5167 מיום 18.3.03.

תכנית ג' גגות על שינוייה אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים י.פ. 4208 מיום 21.4.94

תכנית ח' חניה אשר מתן תוקף לה ניתן בילקוט פרסומים י.פ. 4978 מיום 16.4.01

* הופקדה ב-17.8.05

זמן ביצוע התכנית

.22

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה מתואמו
 עם השירות התכנון המרכזי. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, להקנות כל זכות
 ליוזם התכנית או לגל בעל עניין אחר. חתימתנו זו באה
 השטח ונחתם עימו הפנים נותנת רשות להקנות כל זכות
 רמת השטח כל בעל זכות אחר. חתימתנו זו באה
 מוסמכת לנו כל הודעה ויכתיב כל צדקה. חתימתנו זו באה
 על מנת להודיע על תוכנית הפרדה זו הודאה בקיום הסכם כאמור,
 ואנו גורד על זכויותנו להשטח, ואנו גורד על זכויותנו להשטח, ואנו גורד על זכויותנו להשטח,
 כל זכות אחרת היומדת לנו מכח חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת

בעלי הקרקע:

אמקור בע"מ
 (Handwritten signature and stamp)

יוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
 מווה הל-222
 4.1.07

גילי טסלו אשכנזי
 מתכנת מחוז ראש תחום
 ממייק מחוז ת"א

אמאב תכנון אמנון יב אמנון שוורץ אדריכלים
 רח' מנחם בגין 18 תל אביב, 6102521
 טל. 03-7549954, פקס: 03-7549950

מתכנני התכנית:



1.1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית: תכנית מס' 3356		
"מתחם אמקור- יגאל אלון"		
הומלצה להפקדה בישיבות:		
תאריך	פרוטוקול	27.12.2001
6	החלטה	2001-32
2	"	18.2.2004
"	"	2004-3
"	"	"
ותוקנה ע"י הועדה המחוזית ואושרה להפקדה		
תאריך	ישיבה מס'	19.4.2004
"	"	697
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
		תאריך

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 3356
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24.4.06
 15.5.06
 לאשר את התכנית.
 גילת אורון
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית