

משרד הפנים
 ממונה על מחוז ת"א
 יו"ר ועדה מחוזית ת"א

29-07-2007

נחמיה קצב
 תיק מס'

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר תא\2432 - "מתחם החרש"

שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1205

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' תא\2432 "מתחם החרש", איחוד חלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, שינוי מספר 1 לשנת 1997 של תכנית מפורטת מספר 1205. (להלן: "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית:
 (א) תקנון ובו 11 דפי הוראות בכתב. (להלן: "התקנון").
 (ב) תשריט מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1250. (להלן: "התשריט").
 (ג) נספח בינוי (להלן: "נספח בינוי").
 (ד) נספח תנועה וחנייה (להלן: "נספח תנועה וחנייה").
 (ה) טבלת הקצאה ואיזון.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית:
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט והכולל את החלקות: 146-139, 155, 157, 222 ו-224, ולחלקי חלקות: 98, 156, 158, 163 ו-1041. בגוש 6977.
4. גבולות התכנית:
בצפון: חלק מחלקה 104 בגוש 6977. (גבול דרומי של תכנית מפורטת מספר 2129).
בדרום: חלקה 162 בגוש 6977. (צד צפוני של המשך רחוב לוינסקי-ההגנה).
במזרח: נתיבי איילון-דרום.
במערב: רחוב החרש.
5. שטח התכנית:
 19.8 - דונם.
6. בעלי הקרקע:
 מדינת ישראל, עיריית תל-אביב יפו ובעלים פרטיים.
7. היזום:
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל-אביב יפו.
 עו"ד פ. וולובלסקי, רח' שנקר 14 הרצליה פיתוח.

23.10.2006

8. המתכנן:

ויטקובר - סונינו אדריכלים ומתכנני ערים,
לוי יצחק 19 תל-אביב.

9. מטרות התכנית:

לאפשר פיתוח של שטח התכנית ע"י:

- (א) יצירת מגרשי בנייה ביעוד "אזור תעסוקה מיוחד", פירוט תכליות מותרות והוראת בנייה.
- (ב) התווית דרכים חדשות ודרכי גישה למגרשים ויצירת שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך המהירה.
- (ג) איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- (ד) לשנות את תכנית מספר 1205 על תיקוניה אשר פורסמה למתן תוקף ביום 19/4/73 (י.פ. מספר 1912) (להלן: התכנית הראשית).

הוראות התכנית ליעודי הקרקע:

10. אזור תעסוקה מיוחד: מסומן בתשריט בצבע סגול מותחם בסגול.

10.1 תכליות:

התכליות תהיינה עפ"י הפירוט להלן:

- (א) בקומת הכניסה בלבד ובמגרש VII ומגרש VIII גם בחזית לרחוב החרש ולמעבר המרכזי במפלס הרחוב - מסחר
קמעונאי וסיטונאי, שירותים אישיים, סניפי בנק, בתי אוכל ומשקה בהיקף מירבי של שישית מהיקף הבנייה המותר במגרש.
- (ב) בקומת הכניסה ובקומת מרתף עליון בלבד, ובמגרש VII ומגרש VIII גם בחזית לרחוב החרש - עסקי בידור,
אולמות בידור ושמחות, פאבים ומועדונים בהיקף מירבי של חמישית מהשטח העיסקי המותר לבנייה במגרש.
- (ג) בכל הקומות מעל מפלס הכניסה - מלאכות ותעשיות נקיות
בכפוף לחו"ד השירות לאיכות הסביבה בעירייה. שירותי תקשורת, פירסום, צילום, הפקה והפצה, שירותי שמירה, שירותי הובלה ותחבורה, שירותים הנדסיים וטכניים, שירותי מיחשוב, שירותים ציבוריים ומתקני ספורט וכן שימושים הנלווים לתכליות אלה.
- (ד) בכל הקומות מעל מפלס הכניסה - משרדים מסוגים שונים.

(ה) **בכל הקומות מעל מפלס הכניסה-שימושי מלונאות ואיכסון מלונאי, באישור הועדה המקומית ובהיקף ומיקום שיקבע על ידה, ובכפוף לחוות דעת השירות לאיכות הסביבה.**

10.2

היקף הבנייה ותכנית

שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה יהיה על פי טבלת ההקצאה והאיזון המהווה חלק מתכנית זו.

(א) **היקף הבנייה לא יעלה על המפורט להלן:**

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 45,420 מ"ר.
שטחי שירות מעל מפלס הכניסה: 12,112 מ"ר (לתכליות כמפורט בחוק).

בנוסף לשטחי השירות המצוינים לעיל, יותרו שטחים מקורים בקומת הקרקע אשר תובטח בהם זיקת מעבר לציבור עד 3,028 מ"ר.
שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה: 75,500 מ"ר, כפוף להוראות סעיף 10.5 להלן (מרתפים).

(ב) על אף האמור בסעיף קטן א' לעיל, רשאית הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 12, להתיר העתקתם של שטחי בנייה בין המגרשים, בהסכמת בעליהם ובלבד ששך שטחי הבנייה בתחום התכנית יהיה עפ"י הוראות תכנית זו, ובתנאי שישמרו יתר הוראות תכנות זו.

(ג) במסגרת היתרי הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר העתקת שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובלבד ששך השטח העיקרי לא יעלה על המותר בהוראות התכנית ומבלי שיפגעו פתרונות אחרים לענין תיפקוד המבנה, חנייה ותיפעול.

(ד) תכנית הבנייה לא תעלה על 65% משטח המגרש נטו, כולל כל השטחים המקורים שמעל מפלס הכניסה הקובעת. במקרה של העתקת שטחי בנייה בין המגרשים, ניתן יהיה לחשב את התכנית באופן מרוכז למגרשים השותפים בהעתקת שטחי בנייה. זאת במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 12 להלן.

ה. שטחי בניה במגרשים

מגרש	שטח במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות מעל הכניסה במ"ר	שטח שרות מתחת לכניסה במ"ר	שטח מקורה עם זיקת הנאה למעבר הציבור
אIV	2,399	6,218	1,658	11,995	497
בIV	750	1,462	390	3,750	155
V	3,589	10,695	2,852	17,945	743
VI	3,754	11,370	3,032	18,770	777
VII	1,692	4,744	1,265	8,460	350
VIII	2,401	10,931	2,915	14,580	505

10.3

גובה הבנייה

- (א) גובה המבנה לא יעלה על 48 מטר מעל גובהו הממוצע של רחוב החרש בקטע שמול המבנה. מספר הקומות לא יעלה על 13. ואולם תכנית הבנייה מעל 8 קומות לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו.
- (ב) במקרים שבהם גדלים שטחי הבנייה במגרש כלשהו בלמעלה מ-80% שטח עיקרי (מעבר למפורט בהוראת התכנית) כתוצאה מהעתקת זכויות בנייה ממגרשים אחרים (ע"פ סעיף 10.2 ב'), תותר הגבהת המבנים באותו מגרש עד ל-5 קומות נוספות מעבר למפורט בסעיף 10.3 א' דלעיל. גובה המבנה במקרה זה לא יעלה על גובה מוחלט של 85 + מטר.
- (ג) על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה לגובה הנובעות מקיומו של נתב"ג. הגובה המירבי המותר לבנייה הוא 180 + מטר מעל פני הים. לא יינתן היתר בנייה למבנה שגובהו עולה על 60 + מטר מעל פני הקרקע, אלא לאחר קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת סימונים הדרושים לבטיחות הטיסה.
- (ד) מפלס הכניסה במגרש VIII יהיו כמפלס המדרכה הקרובה בגשר ההגנה. בין מפלס דרך השרות המזרחית ומפלס זה יותרו התכליות כאמור בסעיפים 10.1א, 10.1ב.
- (ה) מפלס הכניסה במגרש VII יהיה במפלס המדרכה בדרך ההגנה או במפלס דרך השרות המזרחית, ובלבד שהכניסה לבניין תהיה מן המעבר המרכזי במתחם.
- (ו) בשאר המגרשים תהיה הכניסה במפלס דרך השרות המזרחית והכניסה מן המעבר המרכזי במתחם.

10.4

קווי הבניין

- (א) קווי הבנייה המינימלים יהיו כלהלן:
- | | |
|---------------------|---------|
| לרחוב החרש | אפס |
| לדרך השירות המזרחים | 4.5 מטר |
| לדרך שמצפון לתכנית | אפס |
| להמשך רחוב לוינסקי | 8 מטר |
- (ב) קווי הבנייה לצד בין המגרשים יהיו 4 מטר. הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבנייה לצד ועד לקו המגרש במקרים הבאים:
- במבנים קיימים שאינם מיועדים להריסה-על פי חזית המבנה הקיים בפועל.
- בבנייה חדשה-במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובהסכמת בעלי המגרשים הגובלים.

- 10.5** **מרתפים**
- (א) תותר בניית מרתפים עפ"י תכנית מתאר "ע" מרתפים על תיקוניה, ועד לגבולות המגרש בכל צדדיו.
- (ב) במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 12, תקבענה מגבלות לבניית המרתפים, מיקומם וגובהם ביחס לפני הקרקע המתוכננת באופן שיתאפשר בית גידול לשם גינון ונטיעות כנדרש ממאפייני הפיתוח שיקבעו למגרש.
- (ג) על אף האמור לעיל, תותר העמקת המרתפים עד ל-5 קומות מתחת למפלס הכניסה בתנאים הבאים:
- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בהעמקת המרתף סתירה למגמות פיתוח תשתית עירונית תת-קרקעית כולל מערכת הסעה המונית.
 - בוצעו לשביעת רצון הועדה המקומית כל התנאים התכנוניים והאחרים הדרושים לשם שילובם של המרתפים המתוכננים בתכניות העירייה בנושאים אלה.

- 10.6** **נספחי התכנית**
- (א) נספח הבינוי הוא מחייב לגבי: קוי בניין, מפלסי כניסה במגרשים השונים, גבהי בניה מקסימליים, המשכיות רצף חללים ומעברים להולכי רגל במרכז השטח- מצפון לדרום ועד לרחבה במפלס גשר ההגנה.
- (ב) נספח התנועה הוא מחייב לגבי: תקן החניה, כיוון הכניסות למרתפים, כבישים ותנועה במתחם.

- 10.7** **ש.פ.פ**
- (א) בשטח התכנית יוגדרו שטחים פרטיים פתוחים לשם גינות רחבות, כיכרות פנימיות ומעברים בין המגרשים ותרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.
- (ב) מיקומם הסופי של השטחים הפרטיים הפתוחים יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 12, עפ"י התוואים העקרוניים המצויינים לכך בתשריט (למעט הש.פ.פ המשיק לרחוב לוינסקי-ההגנה שימוקם עפ"י המסומן בתשריט).
- (ג) שטחם של השטחים הפרטיים הפתוחים לא יפחת בכל מקרה מ-10% משטח כל מגרש נטו ויכול שיכלול גם שטחים מקורים בקומת הקרקע שתרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור בלשכת רשם המקרקעין.

(ד) במגרש המסומן VIII בתשריט תהיה ההקצאה המתחייבת לש.פ.פ. (בהיקף של 10% משטח המגרש) בנוסף לשטח הש.פ.פ. המשיק לרחוב לוינסקי-ההגנה.

(ה) רוחב השפ"פ לא יפחת בכל מקרה מ-3 מטר.

הועדה המקומית תחייב, כתנאי למתן היתר הבנייה, יצירת רחבה במפלס רחוב לוינסקי-ההגנה אשר תהיה בתחום הש.פ.פ. אשר במגרש VIII א' ובמגרש VIII עד לקו הבניין הדרומי. מתחת לרחבה יהיה מילוי קרקע. מן הרחבה תחויב יצירת קשר הולכי רגל למעברים הציבוריים ולשפ"פ בתחום המגרשים לבניה. הקשר יכול שיכלול גרמי מדרגות, רמפות משופעות, מערכות ממונעות כגון מעלית, דרגנוע וכיו"ב הוא יהיה בתחום מגרש VII.

(ו) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר יצירת קשר להולכי רגל בין מפלס הכניסה מרחוב לוינסקי-ההגנה לבין מפלס הכניסה מרחוב החרש ודרך השירות המזרחית למגרשים VIII, VIII א' גם מחוץ לתחום הש.פ.פ., במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ותציג פתרונות בינוי ועיצוב ליצירת קשר ישיר בין הבנין שיבנה לתחנת הרכבת.

תכנית בינוי ופיתוח

10.8

לא ינתן היתר בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל המגרשים בתחום התכנית ע"י הועדה המקומית כפוף להוראות בסעיף 12.

11. דרכים וחנייה

11.1 תיפקוד הדרכים

11.1

(א) היתרי הבנייה בצמוד לדרכים למיניהן יכללו עבודות פיתוח נופי, כמו נטיעות, קירות תמך ומעקות, מדרגות, רמפות, גשרים להולכי רגל, ריהוט ואביזרי רחוב, אמצעי הצללה כגון פרגולות, תשתיות למיניהן וכיו"ב.

(ב) לא תותר נגישות ישירה לכלי רכב מרחוב החרש למגרשים הגובלים. הכניסה תותר מדרכי השירות בלבד שמצפון ומזרח.

חנייה 11.2

- (א) תקן החנייה יהיה 1:50 ביחס לשטחים העיקריים לבניה. מתוכם יהיו מקומות החניה ביחס של 1:125 צמודים קניינית לשטחים עיקריים. יתרת מקומות החניה ינוהלו כיחידה אחת כחניון ציבורי.
- (ב) הסדרי החנייה בתחום התכנית יהיו כמפורט בספח תנועה וחנייה.
- (ג) תרשים זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין מרתפי המגרשים בהתאם לחוות דעת של אגף התנועה בעיריית תל אביב- יפו.
- (ד) בשטח הדרכים יוקצו ככל האפשר מקומות חנייה ציבוריים.

תכנית בינוי 12.
ופיתוח:

- 12.1 היתרי בנייה באזור התעסוקה יותנו באישור של תכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית, ע"י הועדה המקומית ותכלול גם את אופן הקישור בין המגרשים ואת תנאי המעבר להולכי רגל בין המגרשים לבין עצמם ובין המגרשים אל עבר תחנת הסעת ההמונים המצויות באזור בהתאם להוראות סעיפים 10.5 ד', 10.6, 10.7 ו' . כמו כן עליה לכלול התייחסות לחזית רחוב החרש, התייחסות מפלסית אל הוואדוקטים שבסביבה ושמירת רוחב מינימום למעבר הציבור על בסיס נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.
- (א) התכנית תעשה על רקע תכנית מדידה מעודכנת בק.מ. 1:500 ועפ"י ההוראות הבאות:

התכנית תכלול (ב)

- ב.1. פתרונות בינוי ועיצוב הכוללים:
- ציון מיקום המבנים עם מספר הקומות של כל מבנה וכן מרחקים מינימלים בין הבנינים.
 - עקרונות פיתוח אדריכלי וקביעת אלמנטים אדריכליים שיהוו בסיס להיתרי הבנייה (פרטים אופייניים, חומרים, גוונים, גגות וכיו"ב).
 - עקרונות פיתוח השטחים הפתוחים, אזורי ריצוף, גינון, נטיעות ושתילה.
 - לשם פיתוח הגינות ובמטרה לאפשר יצירת בתי גידול לעצים בוגרים, יחפרו המרתפים שיבנו מתחת לשטחים

הפתוחים בעומק של 1.5 מטר לפחות מתחת לפני הקרקע.

כל זאת יצויין בתכנית ע"י חתכים, חזיתות והדמיות תלת ממדיות כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

2.ב נספח תנועה וחנייה מפורט המציין את מיקומם של הכניסות לחניונים, מבנה עקרוני של החניונים ומספר מקומות החנייה כנדרש.

3.ב ציון סופי של גבולות ש.פ.פ. ואופן פיתוחו עפ"י הוראות תכנית זו.

13. איחוד וחלוקה חדשה

(א) האיחוד והחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים-כמצויין בטבלת ההקצאה והאיזון-יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

(ב) שינויים לא מהותיים בשטחי המגרשים הנובעים מרמת דיוק כתוצאה ממדידה לא יחשבו כשינוי לתכנית זו.

14. הפקעות ופינויים

כל השטחים הציבוריים בתכנית המיועדים להפקעה ירשמו ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ ו/או במסגרת רישום החלוקה החדשה ירשמו השטחים ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ללא תמורה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, שימוש, חפץ או חזקה.

כל בנין קיים במגרש בשטח התכנית שהוא בניגוד לתכנית-ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו כתנאי למתן היתר בנייה לאותו מגרש.

15. תנאים למתן היתרי בנייה ואיכלוס

15.1 היתרי הבנייה בתחום התכנית יותנו בתנאים הבאים:

(א) הכנה ואישור של תכנית בינוי ופיתוח למגרשים כמפורט בהוראות תכנית זו.

(ב) אישור מינהל התעופה האזרחית, כמפורט בהוראות התכנית.

(ג) רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה ע"ש עיריית תל-אביב יפו בספרי המקרקעין.

(ד) הריסת בנינים קיימים שהם בניגוד לתכנית וסילוק שיירי הפסולת, כנדרש בהוראות התכנית.

- (ה) הבטחת פיתוח הש.פ.פ., כנדרש בהוראות התכנית.
- (ו) הבטחת ביצוע יצירת הרחבה והקשר להולכי רגל במגרש כנדרש בהוראות התכנית.
- (ז) אישור מפה לצרכי רישום לכל שטח התכנית.
- (ח) רישום זיקת הנאה בלשכת רשם המקרקעין למעבר לציבור בשטח הש.פ.פ. ובשטחים אחרים כנדרש בהוראות התכנית.
- (ט) היתרי בנייה לכל מגרש ומגרש יותנו בסלילת הדרך הצפונית המקשרת לרחוב החרש ובסלילת דרך השירות המזרחית עד לאותו מגרש.
- 15.2 הועדה המקומית רשאית להתנות מתן היתרי בנייה בתחום התכנית בהבטחת התקנת תשתיות המצויות בתחום אחריותו של מבקש ההיתר.
- 15.3 תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית יהיה אישור נספח ביוב וניקוז על ידי מינהל בינוי ותשתית והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב יפו. הנספח יראה את חיבור כל המבנים בשטח התכנית למערכת ביוב מרכזית, תוך התייחסות לצורך בתחנת שאיבה במידה ומתוכננת, ולספיקות השפכים הצפויות. וכן יראה פתרונות לצימצום מי נגר עילי על ידי אמצעים טכניים והחדרת מי גשם לקרקע.
- 15.4 הועדה המקומית תתנה את האיכלוס בתחום התכנית בהסכמת ביצוע התשתיות המצויות בתחום אחריותו של המבקש.
16. **מיגון אקוסטי**
במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי על פי חוות דעת סביבתית הוא יהיה על חשבון היזם.
17. **הוצאות תכנון ופיתוח**
הועדה המקומית רשאית לגבות מהבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר, את החלק היחסי של הוצאות עריכת התכנית לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פירסומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות. התשלום יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאת דרישת התשלום ע"י העירייה ועד ליום הפרעון ע"י הבעלים/היזמים/מבקשי ההיתר.
18. **זמן ביצוע:**
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

מאושרת

18. יחס התכנית לתכניות תקפות:

תכנית זו מבטלת בתחומה את תכנית מספר 1205 י.פ. מספר 1912 מיום
19/04/73. על תכנית זו חלות הוראות תמ"א 2-4.

סוֹנֵי

ויטקובר - סונני
אדריכלים ומתכנני ערים
 רחוב לוי יצחק 19/תל אביב 62483
 טל. 03-6224608 פקס. 03-6237870

19. אישורים:

חתימת המתכנן:

מ. מ. וואלסון

חתימת בעלי הקרקע:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו

שם התכנית: **2432 - מתמס המרס"**

הומליצה לשנת תשס"ד (למחזור דיון בוחנת/ות)

תאריך: **28.02.2001** ברוטוקול: **278** כ"ב' 4

אישורה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: **26.06.2006** נטיבה מס': **922**

מנהל האזור	מנהל/ת	ק"מ/ת	ק"מ/ת / יו"ר הוועדה המחוזית
<i>44</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

חתימת הועדה:

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2432/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום **17.7.2002** לאישר את: **נית.**

גובה: **29.12.2003**
18.10.2004
26.6.2006

מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

15.4.2007