

מאשרת

56913

11.9.07

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מספר 3432

"מתחם פרופס"

תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 א'

שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ב'

מוקדמת מס' 8

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מספר 3432 "מתחם פרופס", תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 א', שינוי מס' 1 לשנת 2002 לתכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ב', (להלן: "התכנית הראשית").

1. שם התכנית:

התכנית כוללת:

2. מסמכי התכנית:

5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 ו-1:500 (להלן "התשריט")
נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי")
נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח התנועה")
נספח אקוסטי הכולל 2 דפים (להלן: "נספח אקוסטי")
נספח ניקוז ושימור מי נגר עיליים (להלן: "נספח ניקוז")
לוח הקצאות ערוך בדף אחד (להלן: "לוח הקצאות").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו הכחול בתשריט, וכולל את חלקות 480, 481 וחלק מחלקות 497 ו-499 בגוש 6632.

3. תחולת התכנית:

כ- 12.543 דונם.

4. שטח התכנית:

בדרום: רחוב פרופס, בצפון: רחוב עמיחי פאגלין,
במזרח: רחוב אליהו ברלין ובמערב: רחוב קדושי השואה.

5. גבולות התכנית:

חב' שכון עובדים בע"מ
חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ

6. יוזם התכנית:

חב' שכון עובדים בע"מ
חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ
עיריית תל-אביב יפו

7. בעל הקרקע:

אורית אורנת - רות שפירא, אדריכלות ותכנון עירוני

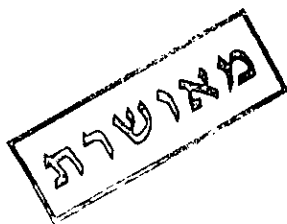
8. עורך התכנית:

תכנון קומפלקס מגורים משולב במסחר, משרדים ופונקציות בעלות אופי ציבורי בקומת הקרקע, במגרש בצומת רחוב פרופס- קדושי השואה, וזאת ע"י:

9. מטרת התכנית:

- שינוי ייעוד של מגרש מסחרי ושל מגרש מגורים וחניה פרטית למגרש בייעוד מגורים מיוחד, שטח פרטי פתוח ולמגרש בייעוד שטח ציבורי פתוח.
- תוספת של 44 יח"ד מעבר ל- 88 יח"ד המאושרות, סה"כ 132 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 120 מ"ר ליח"ד.
- קביעת זכויות בנייה והוראות לשימושי מסחר, משרדים ופונקציות בעלות אופי ציבורי אשר ישולבו בקומת הקרקע של הבניין הצפוני.
- קביעת הוראות בדבר בינוי, פיתוח, תנועה וחניה להקמת עד 3 בנייני מגורים במגרש בגובה 11 קומות מעל קומת כניסה.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה לציבור, למעבר הולכי רגל ואופניים בתחום התכנית.
- ביטול מפרץ חניה ברחוב אליהו ברלין (מס' 2349) והרחבת רח' אליהו ברלין ורחוב עמיחי פאגלין (מס' 2350) ללא שינוי בשטח הייעוד לדרך בתחום התוכנית.
- איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים בתחום התוכנית.
- שינוי בהתאם לכך של תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 א', אשר פורסמה לתוקף ב.פ. 4434 מיום 8.8.96, ושל תכנית מתאר ומפורטת מס' 1437 ב', אשר פורסמה לתוקף ב.פ. 4434 מיום 8.8.96 (להלן: "התכניות הראשיות").

תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.



10. אזור מגורים מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע אוקר מותחם בקו בצבע כתום (מגרש מס' 1א' המהווה חלק ממגרש מס' 1 בשלמותו.)

א. תכליות מותרות:

באזור מגורים מיוחד יותרו התכליות הבאות:

- מגורים, לרבות שטח משותף לרווחת הדיירים.
- בקומת הקרקע של הבניין הצפוני יותרו, בכפוף לפתרונות סביבתיים למניעת מטריד למגורים:
 - שימושי מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, בתי קפה וכד'.
 - מתוך השימושים המסחריים יוגדרו 200 מ"ר לשימושים בעלי אופי ציבורי עבור גן ילדים, מועדון ספורט, מעון יום, מועדון קשישים, מרפאות או שימוש דומה אחר שייקבע בתיאום עם העירייה.
 - לפחות 50% (450 מ"ר) מהשימושים המסחריים יהיו בעלי אופי שכונתי.

ב. זכויות בנייה:

- שטחי הבנייה המרביים יהיו עפ"י הטבלה שלהלן:

| מגורים | מסחר | סה"כ (מ"ר) |
|------------------------------------|--|----------------------------------|
| שטח עיקרי | 132 יח"ד בשטח ממוצע של 120 מ"ר, סה"כ - 15,840 מ"ר שטח משותף לרווחת הדיירים - 300 מ"ר סה"כ - 16,140 מ"ר | 900 מ"ר כמפורט בסעיף 10א' 2 לעיל |
| שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת | 7,500 מ"ר | 400 מ"ר |
| שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת | 26,390 מ"ר עבור 4 מרתפים כמפורט בסעיף 10ב' 3 ס.ק. א' להלן | 7,900 מ"ר |

- תוספת יח"ד מעבר למפורט בטבלה לעיל תהווה סטייה ניכרת.
- מרתפי החנייה יהיו למגרש מס' 1 בשלמותו, קרי מגרש מס' 1א' בייעוד מגורים מיוחד ומגרש מס' 1ב' בייעוד שפ"פ (כמפורט בסעיף 11 להלן).
 - תכסית המרתפים המירבית תהיה 85% משטח מגרש מס' 1 בשלמותו.
 - שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בטבלה לעיל, הם עבור מגרש מס' 1 בשלמותו לרבות מגרש 1ב' בייעוד שפ"פ.
 - יותרו שימושים עיקריים במרתף העליון בהיקף שלא יעלה על 50% משטח המגרש בשלמותו, ובמסגרת השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
 - תותר הקמת חדר לאחסון אופניים ועגלות בקומת הקרקע ומחסנים דירתיים בקומת הקרקע ובמרתפים, במסגרת שטחי השרות המותרים. גודל השטח למחסנים דירתיים יהיה עד 10 מ"ר ליח"ד ובתנאי שלא יבואו על חשבון מקומות החנייה הנדרשים עפ"י תקן החנייה התקף.

ג. גובה הבניינים:

- מס' הקומות לבנייני המגורים יהיה 11 קומות מעל קומת הכניסה, בהתאם לנספח הבינוי. תוספת קומות מעבר לכך תהווה סטייה ניכרת.
- הגובה המרבי הסופי אשר מעליו לא יחרגו המבנים, לרבות חדרי יציאה לגג, חדרי מעליות, תרנים לאנטנות ומתקנים טכניים על הגג לא יעלה על הגובה המרבי המותר לבנייה עפ"י חתך ב-ב בנספח הבינוי.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המבנים.



ד. קווי בניין:

- 1) קווי הבניין יהיו עפ"י התשריט, וכדלקמן:
קו בניין לרח' קדושי השואה – 7 מ'
קו בניין לרח' אליהו ברלין – 4.8 מ'.
קו בניין לשפ"פ ולשצ"פ – אפס.

2) תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש, בכפוף לסעיף 10ב' 3 לעיל.

11. שטח פרטי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה (מגרש מס' 1 במהווה חלק ממגרש מס' 1 בשלמותו).

א. תכליות מותרות:

בשטח הפרטי הפתוח יותרו התכליות הבאות: גינון, פרגולות וריהוט רחוב, מתקני גן וספורט, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים וחנייה, לרבות חנייה תת קרקעית.

ב. זכויות בנייה:

זכויות הבנייה בשפ"פ כלולות בזכויות הבנייה לשטחי שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בסעיף 10 ב' לעיל.
תותר הקמת מרתפי חנייה מתחת לשפ"פ עד גבול המגרש, בכפוף לסעיף 10ב' 3 לעיל.

ג. הוראות נוספות:

- 1) תותר הקמת פרגולות, מתקני גן וספורט עד גבולות המגרש, בהתאם לפיתוח השטח שיקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני.
- 2) השטח הפרטי הפתוח לא יגודר, יהיה פתוח לציבור בכל שעות היממה, ותרשם לגביו זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס הקרקע.
- 3) גובה כיסוי הקרקע מעל המרתפים יאפשר גינון ובית גידול לעצים בוגרים, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- 4) השטח הפרטי הפתוח, מגרש מס' 1ב', צמוד למגרש מס' 1א', ושני המגרשים יירשמו על שם הבעלים כמגרש מס' 1 בשלמותו.

12. שטח ציבורי פתוח:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר (מגרש מס' 2).

א. תכליות מותרות:

- בשטח הציבורי הפתוח יותרו התכליות הבאות: גינון, פרגולות וריהוט רחוב, משטחים מרוצפים, מתקני גן וספורט, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.
- ב. תותר הקמת פרגולות, מתקני גן וספורט עד גבולות המגרש, בהתאם לפיתוח השטח שיקבע בתכנית עיצוב ארכיטקטוני.

13. תנועה וחנייה:

- א. נספת התנועה והחנייה הינו מנחה בלבד. הסדרי חנייה מפורטים, לרבות גישה למרתפים, נגישות הולכי רגל ואופניים, חניית אורחים, חנייה תפעולית וחניית אופניים, ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות תכנית זו ועפ"י התקן שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה ולאחר אישור אגף התנועה בעירייה.
- ב. החנייה תהיה כולה במרתפים. תותר חנייה עילית לאורחים ולחנייה תפעולית בלבד.
- ג. תבוצע הפרדה ככל הניתן בין החניות לשימושים המסחריים לבין אלו של המגורים, באופן שהחניות לשימושים המסחריים ירוכזו בקומת החנייה העליונה ואילו החניות למגורים ירוכזו ככל הניתן בקומות החניה התחתונות. החניונים מתחת ל-3 בנייני המגורים יהיו מחוברים ביניהם, עם מינימום רמפות כניסה ויציאה לכלי רכב.
- ד. מס' מקומות החנייה המיועדים למסחר ולפונקציות הציבוריות ייקבע בהתאם לתכליות המבוקשות בעת הוצאת היתרי הבניה.
- ה. הסדרת רח' אליהו ברלין (רח' מס' 2349) ורח' עמיחי פאגלין (2350):
 - 1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת הסדרת רח' אליהו ברלין ורח' עמיחי פאגלין הגובלים במגרש, בהתאם לנספח התנועה ובתאום עם עיריית ת"א-יפו.
 - 2) תנאי לאכלוס יהיה ביצוע הסדרתם בפועל.

14. הוראות בינוי ופיתוח:

- א. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, ומחייב לגבי מס' הבניינים המרבי, העמדתם העקרונית במגרש, עקרון שילוב שטחי המסחר, והפונקציות בעלות אופי ציבורי בקומת הקרקע, מס' הקומות המרבי והגובה האבסולוטי.
- ב. המרווח בין הבניינים, מעל קומת הכניסה, לא יקטן מ- 10 מ'. יותר קירוי המרווח בין הבניינים.
- ג. התכנית נמצאת במתחם רעש מטוסים מר"מ 1 המסומן בתשריט. הבנייה האקוסטית במר"מ 1 תעשה בהתאם לנספח האקוסטי המחייב, שיצורף גם לבקשה להיתר בנייה, כחלק מתנאי ההיתר.
- ד. תכנית עיצוב ארכיטקטוני - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית עיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (1) תכנית העיצוב הארכיטקטוני תכלול:
- העמדת המבנים במגרש.
 - מיקום השטחים המיועדים למסחר ולפונקציות בעלות אופי ציבורי בקומת הכניסה.
 - תכנית פיתוח ומפלס הכניסה 0.00.
 - תכנון תנועת הכולל גישה למרתפים, פתרונות חנייה לרבות חניית רכב דו-גלגלי, מעברי הולכי רגל ואופניים.
 - אלמנטים ארכיטקטוניים ועיצוביים, פרגולות והנחיות לחומרי גמר.
 - התייחסות לבניה סמוכה, הקיימת והמתוכננת - בתכניות, חתכים, חזיתות וחומרי גמר. פיתוח השטח יותאם לפרטי הפיתוח שנקבעו בשכונה כולה.
 - פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדי רעש מטוסים.
 - תשתיות, פינוי אשפה, מיקום חדרי שנאים ומתקנים טכניים נוספים, פתרונות ניקוז והחדרת מי נגר.
 - פתרון לרחבות כיבוי אש.
- (2) תותר חלוקת משנה של המגרש למגרשי משנה בתשריטי תכנית העיצוב הארכיטקטוני. במקרה זה יוגדר בתכנית העיצוב קו בניין צדדי בין המגרשים החדשים, באופן שישמר המרווח בין הבניינים, וחלוקת המרתפים בהתאם, אם יידרש.



15. זיקות הנאה למעבר הציבור:

- א. השטח הפרטי הפתוח לא יגודר, יהיה פתוח לציבור ותינתן בו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים במפלס הקרקע, כאמור בסעיף 11 ג' 2 לעיל.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחייבות רישום זיקות הנאה כאמור לעיל בלשכת רשם המקרקעין ע"י היוזם.

16. איחוד וחלוקה מחדש: בשטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, בהתאם לתשריט וללוח ההקצאות.

17. שטחי ציבור:

- א. שטח הדרכים והשטח הציבורי הפתוח בתחום התכנית יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו בעת רישום האיחוד וחלוקה מחדש בלשכת רישום המקרקעין. העירייה תהיה רשאית להפקיע /או לתפוס חזקה בשטח הדרכים ובשטח הציבורי הפתוח מיד עם אישור תוכנית זו.
- ב. מתוקף תכנית זו יותר לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא /או ביצוע תשתיות תת ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית וזאת בכפוף לתאום הנדסי בעיריית תל אביב - יפו.

18. תנאים למתן היתרי בנייה:

- א. אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 14 ד' לעיל.
- ב. הבטחת רישום זיקות הנאה למעבר הציבור כמפורט בסעיף 15 לעיל.
- ג. הבטחת בנייתן של פונקציות בעלות אופי ציבורי כאמור בסעיף 10א' 2 לעיל.
- ד. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המבנים, כאמור בסעיף 10ג' 3 לעיל.
- ה. להיתרי הבניה יצורף נספח אקוסטי כאמור בסעיף 14 ג' לעיל.

- ו. תנאי לבניית שטחים עיקריים במרתפים, כאמור בסעיף 10ב' 3 לעיל, יהיה הבטחת איכות אוורור, אור ונגישות, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ז. אישור הרשות לאיכות הסביבה לפתרונות אוורור וטיהור אויר עבור הפונקציות המסחריות, ותכנון מעברים ורטיקאליים במבנה לפליטת עשן ואויר מעל גגות הבניינים.
- ח. הבטחת הסדרת רח' אליהו ברלין ורח' עמיחי פאגלין, כאמור בסעיף 13 ה' לעיל.
- ט. הבטחת רישום הדרכים והשטח הציבורי הפתוח בתחום התוכנית ע"ש עיריית תל אביב-יפו, כאמור בסעיף 17 לעיל.
- י. הכנת מפה לצורכי רישום לגבי שטח כל התוכנית.
- יא. תותר הוצאת היתרי בנייה נפרדים לכל בנין ובתנאי שינתנו פתרונות לתנועה ולחניה ולביצוע תשתיות, לשביעות רצון מהנדס העיר.

19. תנאי לאכלוס: ביצוע בפועל של התנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 18 לעיל.

20. הוצאות תכנון ופיתוח: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רשאית לגבות הוצאות התוכנית, תכנון ופיתוח ע"י סעיף 69 ס"ק 12 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

21. יחס התכנית לתוכניות תקפות: על תכנית זו חלות הוראות התכניות הראשיות, הוראות תכנית מתאר מקומית "ג" בנייה על גגות והוראות תכנית מתאר "ע-1" - מרתפים על שינוייהן. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

22. זמן ביצוע: 10 שנים

אורנית אורנית רות שפירא
אדריכלות ותכנון עירוני

23. אישורים:

חתימת עורך התכנית:

אפריקה ישראל מגורים בע"מ
אפריקה ישראל מגורים בע"מ

שיכון עובדים בע"מ
שיכון עובדים בע"מ

חתימות יזמי התכנית:

חתימות בעלי הקרקע:

דח"ח 09-3

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה:

| שם התכנית: | | | |
|---|-------------|--------------------|-----------------|
| מתאר מס' 3432 "מתחם פרומס" | | | |
| הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות): | | | |
| תאריך | 31.05.2006 | פרוטוקול | 14-2006ב' החלטה |
| 7 | | | |
| 9 | 06.09.2006 | " | " 19-2006ב' |
| 5 | 25.10.2006 | " | " 22-2006ב' |
| אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה | | | |
| תאריך | 18.12.2006 | ישיבה מס' | 940 |
| " | 30.04.2007 | " | 953 |
| מנהל האגף | מהנדס בנייה | יו"ר הועדה המחוזית | המשרד |
| מ | | תאריך: | 9/9/07 |

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3432/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.4.07 לאחר אות התכנית.
גילה גוריון
יו"ר הועדה המחוזית

23.9.07