



תכנית מפורטת מס' 3204  
 רחוב הרכבת 58 – 68  
 דף מס' 1 מתוך 6 דפים  
 4.3.02  
 7.3.02  
 10.3.02  
 5.12.04  
 6.2.05  
 4.5.05  
 26.7.05  
 17.4.06  
 30.7.06  
 15.7.07  
 1.8.07

**מרחב תכנון מקומי תל אביב – יפו**

**תכנית מפורטת מספר 3204**

**רחוב הרכבת 58 – 68**

**שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית E**

**שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית F**

1. **שם התכנית:**  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3204  
 רחוב הרכבת 58 – 68  
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית E  
 שינוי מס' 1 לשנת 2001 לתכנית F
2. **מסמכי התכנית:**  
 התכנית כוללת:  
 - 6 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית").  
 - גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:500, להלן "התשריט".  
 - גליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1:250, להלן "נספח הבינוי".  
 - גליון אחד של נספח תנועה מנחה, ערוך בקנה מידה 1:500, להלן "נספח התנועה".  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. **תחולת התכנית:**  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה, הכולל את  
 חלקות 192, 214, 252 בגוש 6977.  
 חלקי חלקות 3, 8 בגוש 6977  
 ברחוב הרכבת 58, 60, 62, 64, 66, 68.
4. **גבולות התכנית:**  
 מצפון : רחוב הרכבת.  
 ממערב: חלקות 248, 249 בגוש 6977.  
 מדרום : חלקות 19, 20, 21, 22, 23, 199 בגוש 6977.  
 ממזרח: חלקה 245 בגוש 6977.
5. **שטח התכנית:** 2,990 מ"ר.
6. **יזום התכנית:** נעמן איתן חברה להנדסה ובנין בע"מ.
7. **בעלי התכנית:** נעמן ניר פרזייקטים ובנין בע"מ, ליטב מיטב בע"מ, מאוריציסוס בע"מ.
8. **עורך התכנית:** רמי וימר אדריכלים בע"מ.

**9.1 מטרות התכנית:**

לקבוע הוראות ותנאים, שיאפשרו שיפור ושיקום המגרש הגדלת מצאי החניה באזור והוספת שטחי מגורים משרדים ומסחר באזור מרכז העסקים הראשי של תל אביב – יפו. כל זאת ע"י:

9.1.1 קביעת הוראות לאיחוד בהסכמה של החלקות הכלולות בתכנית למגרש מאוחד לבניה.

9.1.2 שינוי יעוד המגרש המאוחד מאזור תעשייה לאזור מרכז עסקים ראשי (להלן "מע"ר") וקביעת תכליות והוראות בניה במגרש המאוחד.

9.1.3 הגדלת זכויות הבניה במגרש המאוחד באופן שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 13,750 מ"ר, במגדל בגובה עד 23 קומות.

9.1.4 קביעת הוראות לזכות מעבר לציבור ברוחב של 7 מ' במדרכה שבתחום המגרש המאוחד בחזית לכוון רחוב הרכבת.

9.1.5 קביעת הוראות לזכות מעבר לכלי רכב לחלקה 245 ברוחב 6.5 מ', בירידה למרתף שבתחום המגרש המאוחד.

9.1.5 קביעת הוראות לזכות מעבר לציבור ברחבה/ככר שבתחום המגרש המאוחד בחזית המערבית של המבנה לכוון חלקה 248, שתקבע ביעוד של שטח פרטי פתוח (שפ"פ).

9.2 לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת E, אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1114 מיום 17.7.41 ואת תכנית F אשר הודעה על מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1501 מיום 27.6.46 (להלן: "התכנית הראשית").

**10. אזור מרכז עסקים ראשי:**

מסומן בתשריט בצבע אפור עם קווים שחורים, שתי וערב ויחולו עליו ההוראות הבאות:

**10.1 תכליות מותרות:**

10.1.1 בקומת הקרקע: משרדים, מסחר, שירותים אישיים אולפני הסרטה, סוכנויות דואר, תיירות, בנקאות וביטוח. בתי אוכל ומשקה ומועדונים, יותרו בכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב – יפו.

10.1.2 בקומות שמעל הקרקע: משרדים ומגורים. יותרו מגורים בקומות העליונות בלבד בשטח עיקרי שלא יעלה על 3,440 מ"ר ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. לדירות המגורים תוקצה כניסה נפרדת ומעליות נפרדות.

השטח העיקרי המותר לדירת מגורים, לא יפחת מ- 50 מ"ר והשטח העיקרי הממוצע לדירת מגורים, לא יפחת מ- 75 מ"ר.

10.1.3 בקומת הגג: חדרים ומתקנים טכניים ואנטנות.

# מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 3204  
 רחוב הרכבת 58 – 68  
 דף מס' 3 מתוך 6 דפים

10.1.4 מתחת לפני הקרקע: שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "ע1 מרתפים", לרבות חדרי תקשורת שאינם שטחים עיקריים. כן יותרו במפלס המרתף העליון שטחים עיקריים ע"פ התכליות הרשומות בסעיף 10.1.1 לעיל, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו.

## 10.2 שטחי הבניה:

10.2.1 שטחים למטרות עיקריות:  
 עד 13,750 מ"ר.

שטחי הבניה למטרות עיקריות כוללים גם שטחים עיקריים במפלס המרתף העליון, אם יבנו.

## 10.2.2 שטחים למטרות שרות:

מעל פני הקרקע: עד 40% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש המאוחד

מתחת לפני הקרקע: עד 500% משטח המגרש המאוחד ובכפוף לאמור בסעיף 10.3.3

10.2.3 שטחי הבניה שפורטו בסעיפים: 10.2.1 ו- 10.2.2, הם שטחים מרביים. בכל מקרה לא יעלה הנפח הבנוי על המותר עפ"י מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

## 10.2.4 טבלת זכויות, שימושים ויעודים:

זכויות בניה במ"ר				שטח המגרש במ"ר	יעוד הקרקע
שטח שרות	שטח שרות על קרקעי	שטח בניה עיקרי	שימושים	2,990	אזור מרכז עסקים ראשי
-	5,550	13,750	משרדים		
-	** 220	* 550	מסחר		
-	**1,376	* 3,440	מגורים		
15,280	-	-	חניה, אחסנה, טכני		
<b>15,280</b>	<b>5,550</b>	<b>13,750</b>	<b>סה"כ</b>		

\* שטח בניה מירבי מתוך סך שטחי הבניה העיקריים למשרדים  
 \*\* שטח שרות מתוך סך שטחי השרות למשרדים

## 10.3 גובה ומספר קומות:

10.3.1 מעל פני הקרקע יותרו 23 קומות, כולל קומת קרקע ובנוסף קומות טכניות. על גג הקומה העליונה, תותר הקמת מתקנים טכניים, לרבות חדרי מכונות למעליות למזוג אוויר, למתקני חשמל ומים. כמו כן יותרו גישות לגג ואנטנות.

# מאשרת

תכנית מפורטת מס' 3204  
רחוב הרכבת 58 – 68  
דף מס' 4 מתוך 6 דפים

- 10.3.2 גובה המבנה לא יעלה על 82.5 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד מפלס רצפת פני הגג. הגובה העליון של מעקה חדרי המכונות שמעל גג הקומה העליונה לא יעלה על 92.0 מ', מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין. במפלס הגג תותר הקמת מעקה בני גובה בהיקף הקומה להסתרת המתקנים וחדרי המכונות שעל הגג. גובה העליון יהיה באישור מה"ע.
- 10.3.3 מתחת לפני הקרקע יותרו עד 5 קומות מרתף. במידה ולא יהיה ניתן לעמוד בתקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל אביב-יפו בעת מתן היתר הבניה, תותר בניית קומת מרתף נוספת למילוי דרישות תקן זה באישור הועדה המקומית.

## 10.4 קווי בנין:

### 10.4.1 מעל פני הקרקע:

- קו בנין קדמי: 7 מ'  
קו בנין צדדי (למזרח): 5 מ'  
קו בנין צדדי (למערב): 16 מ'  
קו בנין אחורי: 5 מ'

### 10.4.2 מתחת לפני הקרקע:

קו בנין קדמי לרחוב הרכבת בחלקות נוכחיות מס' 192 ו- 8 יהיה: 10.0 מ' לפחות, בשל הצורך לשמור על הרצועה לתכנון התת קרקעי של תמ"א 23א. כל הקטנה שלו תהווה סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבניה. בחלקות נוכחיות מס' 3, 214 ו- 252 יהיה: 0.0 מ'. שאר קווי הבנין יהיו: 0.0 מ'. במפלס המרתף העליון תובטח, עפ"י דרישת מה"ע רצועה למעבר תשתיות עירוניות, בעומק של עד 2 מ' וברוחב שייקבע ע"י מה"ע. לא תותר העתקת תשתיות לרצועה המיועדת לרכבת הקלה (רח' הרכבת), אלא לאחר תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. מה"ע רשאי לפטור את מבקש ההיתר מהקצאת רצועת התשתיות, אם שוכנע כי הרצועה אינה נדרשת.

## 10.5 נספח הבינוי:

נספח הבינוי והחתכים יהיו מחייבים לעניין קו הבנין הקדמי לרחוב הרכבת, בכל שאר הנושאים נספח הבינוי הוא מנחה בלבד. מפלס הכניסה הקובעת של הבנין לא יעלה על 0.5 מ' מהמפלס הסופי של מרכז המדרכה הצמודה לחזית המגרש ברחוב הרכבת.

## 11. חניה:

- 11.1 החניה לרבות חניה תפעולית, תהיה על פי תקן החניה שיהיה בתוקף בעיריית תל אביב – יפו, בעת מתן היתר הבניה.
- 11.2 החניה תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית שתותר גם במפלס הכניסה, בצורה מוסתרת ובאישור מה"ע. לא תותר חניה תפעולית בחזית הבנין לרחוב הרכבת.
- 11.3 החניון ינהל כחניון ציבורי על פי התקנות.
- 11.4 הסדרת מספר מקומות חניה העולים על הקבוע בתקן לעת מתן ההיתר, תחשב כסטייה ניכרת.

**12. תכנית עיצוב  
 ופיתוח:**

בשטחים הלא מבונים בשולי המגרש, יובטחו בתי גידול שקועים לעצים  
 בוגרים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ'. העצים יינטעו במפלס הקרקע  
 הסופי ולא בעציצים גלויים.  
 תנאי למתן היתר בניה על פי תכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית  
 לתכנית עיצוב ופיתוח לתחום המגרש כולו.  
 התכנית תפרט את העמדת המבנה בתחום המגרש, המפלסים השונים  
 עיצוב החזיתות וחומרי הגמר, הגישות לבנין ולרכב ולהולכי רגל, מיקום  
 והתייחסות לחניה התפעולית, הסדר פינוי האשפה, פרטי הפיתוח של כל  
 השטחים הפתוחים והרחבות מעל פני הקרקע ומפלסי הפיתוח, נטיעת  
 עצים בוגרים, פתרונות ניקוז, ריהוט חוץ, מיקום מתקני אוורור המרתפים  
 והשטחים המסחריים, הגישה לחדר השנאים התת קרקעי, מיקום זיקות  
 ההנאה וכל פרט אחר שיידרש ע"י מה"ע.  
 מה"ע רשאי להתיר הקמת פרגולות בתחום השטחים הפתוחים בתכנית.  
 הפרגולות יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.  
 בתחום הדרכים הגובלות בתכנית ו/או בתחום זיקות ההנאה במגרש  
 המאוחד, יובטחו שבילי אופניים עפ"י דרישת מה"ע. השבילים יפורטו  
 בתכנית העיצוב האדריכלי.

**13. שטח פרטי פתוח  
 זיקת הנאה  
 להולכי רגל  
 וכלי רכב:**

- א. במפלס הקרקע, ברצועה ברוחב 7 מ', בחזית המגרש לכוון רחוב הרכבת  
 תרשם זיקת הנאה להולכי רגל ולכלי רכב כמצוין בתשריט, מגבול המגרש  
 ועד קו הבניין הקדמי. שטח הזיקת ההנאה יתוחזק ע"י בעלי המגרש  
 המאוחד שעל שמם הוא נרשם.
- ב. בחלק המיסעה היורד למרתף העליון ברוחב 6.5 מ', תרשם זיקת הנאה  
 למעבר כלי רכב למגרש 245, כמצוין בתשריט.
- ג. בחלקו המערבי של המגרש יוקצה שטח פרטי פתוח כמצוין בתשריט  
 בגודל שלא יפחת מ- 500 מ"ר ובו תפותח רחבה/ככר וגינה לשימוש  
 הציבור ותרשם זיקת הנאה למעבר הציבור, כמצוין בתשריט. שטח השפ"פ  
 יפותח ויתוחזק ע"י בעלי המגרש המאוחד שעל שמם הוא נרשם.  
 - עומק האדמה מתחת לשטח הפרטי הפתוח לא יפחת מ- 3 מ'.  
 - בשטח הפרטי הפתוח (שפ"פ) לא תותר כל בניה על קרקעית, למעט  
 גינון, ריהוט חוץ ופרגולות. הפיתוח בתחום הרחבה/ככר יפורט בתכנית  
 העיצוב והפיתוח אשר תוגש לאישור הועדה המקומית.

**14. הוצאות  
 תכנון ופיתוח:**

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

**15. תנאים למתן  
 היתר בניה:**

15.1 תנאים למתן היתר בניה באזור מרכז עסקים ראשי:

- 15.1.1 איחוד החלקות הכלולות באזור מרכז עסקים ראשי  
 למגרש בניה אחד.  
 15.1.2 רישום זיקות ההנאה כמפורט בסעיף 13 לעיל.  
 15.1.3 תשלום הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 14 לעיל.  
 15.1.4 אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח הפרטי  
 הפתוח כאמור בסעיף 12 לעיל.

- 15.1.5 מתן התחייבות מצד מבקשי ההיתר לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, אשר תבטיח את פיתוח ותחזוקת השפ"פ ותאפשר לעיריית תל אביב להיכנס לנעליהם ולגבות העלויות הכרוכות בהתאם לצורך וזאת בהסכמת בעלי הזכויות בכתב, במידה ובעלי הזכויות לא יעמדו בהתחייבותיהם לפיתוח ולתחזוקת השטח על חשבונם.
- 15.1.6 השתתפות מבקש ההיתר בביצוע שיפורים סביבתיים ותנועתיים בסביבת המגרש.
- 15.1.7 אישור מינהל התעופה ומשרד הביטחון לגובה המרבי.
- 15.1.8 אישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב, למגורים בקומות העליונות.
- 15.1.9 תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

**16. תנאים למתן**

**תעודת גמר:**

רישום זיקות הנאה ושטחי ציבור ומימוש כל ההבטחות והתנאים, כמפורט בסעיף 15 לעיל.

**17. יחס התכנית**

**לתכניות תקפות:**

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית על שינוייה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.

**18. זמן ביצוע:**

זמן ביצוע משוער לתכנית: 7 שנים.  
אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית.

**19. חתימות:**

נעמן איתן  
חבר להגנה ובנין בע"מ  
ראול ולנברג 22 א' ת"א

יוזם התכנית:

נעמן ניר  
פרוייקטים ובנין בע"מ  
ראול ולנברג 22 א' ת"א

ליטב-מיטב בע"מ מאוריצוס בנין

בעל הקרקע:

רמי ולנברג 22 א' ת"א

טל: 03-6494907 פקס: 03-6494908

עורך התכנית:

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' ת"א/3204  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 13/3/06 לאשר את התכנית.  
גילה ארון  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חתימת הועדה: