



תכנית מס' 2270 א-1  
 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
 דרום הקריה  
 דף 1 מתוך 6

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מס' 2270 א-1 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I דרום הקריה

חלק מתכנית מפורטת מס' 2270 דרום הקריה

1. שם תכנית הבינוי:  
 תכנית זו תקרה תכנית מס' 2270 א-1 בינוי לביצוע ליחידת תכנון I דרום הקריה.  
 חלק מתכנית מפורטת מס' 2270 - דרום הקריה.
2. מסמכי תכנית הבינוי:  
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")  
 תשריט המכיל:  
 - תשריט תנוחה כללית בקנ"מ 1:1000  
 - תשריט שלבי ביצוע התכנית בקנ"מ 1:1000  
 - תשריט העמדה ותשתיות בקנ"מ 1:500  
 - תשריטי הקומות בקנ"מ 1:500  
 - חתך וחזיתות בקנ"מ 1:500  
 - תשריט הפרטים בקנ"מ 1:100  
 להלן "התשריט".  
 נספח תנועה בקנ"מ 1:500 להלן "נספח התנועה".  
 כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת תכנית הבינוי:  
 א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט שלבי ביצוע התכנית ועל פי המצויין בתשריט התכנית המפורטת מס' 2270 דרום הקריה/תשריט השלבים כשלב מס' 1.  
 ב. תחום התכנית כולל:  
 גוש 7101 חלק מחלקה מס' 1  
 גוש 7100 חלק מחלקה מס' 5  
 ג. גבולות התכנית: מצפון: יח' תכנון מס' 5 ו-8 מדרום: רח' הארבעה ממזרח: יחידת תכנון מס' 2 ממערב: יחידת תכנון מס' 6.
4. שטח תכנית הבינוי:  
 כ-8.9 דונם.
5. בעל הקרקע:  
 מינהל מקרקעי ישראל ועיריית תל-אביב-יפו.
6. יוזם התכנית:  
 מינהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית:  
 קלמן כ"ץ אדריכל ומתכנן ערים.
8. מטרות תכנית הבינוי:  
 להכין תכנית בינוי לביצוע בהתאם לנדרש בסעיף 12 של תקנות התכנית המפורטת מס' 2270 דרום הקריה שהודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ביום 11/6/92 בי.פ. מס' 4015 (להלן "התכנית הראשית") אשר תקבע:  
 הוראות בניה, הגדרות והנחיות תכנוניות לקבלת היתרי בניה ליחידת תכנון מס' 1 כל זאת על ידי:  
 א. קביעת מסגרת עיצובית מתואמת של כל מרכיבי יחידת התכנון.



תכנית מס' 2270 א  
 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
 דרום הקריה  
 דף 2 מתוך 6

- ב. קביעת השימושים וחלוקה תפקודית ביחידת התכנון.  
 ג. תיאום מערכות התשתית של תכנית הבינוי עם המערכת המרכזית של כל פרויקט דרום הקריה.  
 ד. הוראות לפיתוח כולל של שטח היחידה.  
 ה. הבטחת אפשרות ביצוע בשלבים בתוך יחידת התכנון.

9. הוראות הבניה: זכויות הבניה הן על פי הוראת ה"תכנית הראשית".

9.1. התכליות המותרות

- א. מתחת למפלס +24: חניה, מחסנים, חדרי מכוונות וכו'.  
 מפלס + 24 + ובמפלס 30 +: מסחר ומשרדים.  
 מפלס + 33 + ומעלה: משרדים.

- ב. במפלס רח' הארבעה לכל אורכו תותר חזית מסחרית.

9.2. השטחים המותרים לבניה:

א. להלן טבלת הוראות בניה

שטחי השימושים במרתפים (מ"ר)	שטחי השימושים בקומות (מ"ר)				המגרשים ביח' התכנון	שטח יחידת תכנון מ"ר	מס' יח' התכנון	מס' יח' התכנון
	מגורים	מסחרי	משרדים	מס' שטח/מ"ר				
חניה שרותים מחסנים טכניים	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				
15000	ראה סעיף 12.4 בתכ' הראשית	550	667	3000	9333	3376.4	יא'	I
10500		550	667	3000	9333	2370.7	יב'	
15000		550	667	3000	9333	3198.2	יג'	
40500		1650	2001	9000	27999	8939.2		סה"כ

9.3 קווי בנין:

- א. עד מפלס 24 + (גובה מוחלט):  
 קו בנין אפס בכל גבולות המגרשים (א', ב' וג').  
 ב. ממפלס 24 + ועד מפלס 41.5 + (גובה מוחלט):  
 קו בנין אפס בגבול רח' הארבעה עם כל המגרשים (א, ב', ו-ג').  
 ג. ממפלס 24 + ומעלה: כמסומן בתשריט בתוך ובחזיתות.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מהוו ת"ח  
 דרך פתח תקוה 111, תל-אביב  
 פ.ד. 7206, טלפון 03-5630111



תכנית מס' 2270 א-I  
 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
 דרום הקריה  
 דף 3 מתוך 6

#### 9.4 גובה המבנים:

מספר הקומות המירבי לא יעלה על 16 קומות מעל מפלס הולכי הרגל (מפלס  $24^+$ ). ובנוסף: קומת גג שתשמש כקומה טכנית או לשימוש מסחרי ולמשרדים. בכל מקרה יבוא שטחה במנין שטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה סעיף 9.2 לעיל אם כשטח עיקרי או כשטח שירות. מספר הקומות זהה בכל שלושת המגרשים (א', ב', ו-ג'). הגובה האבסולוטי של המבנים לא יעלה על +93.00.

#### 9.5 הסדרי חניה:

א. ביחידת התכנון יותקנו 672 מקומות חניה לפי החלוקה הבאה:  
 מגרש I א' - 224 מקומות חניה  
 מגרש I ב' - 224 מקומות חניה  
 מגרש I ג' - 224 מקומות חניה

ב. הכניסות לחניה והיציאות ממנה לרכב ולהולכי רגל יכולות להיות משותפות לקבוצת מבנים או לכל מבנה בנפרד.  
 בכל מקרה תהינה הכניסות והיציאות לכל חניון מן ואל דרך השירות הפנימית (מפלס  $15^+$ ) בלבד.  
 עליות וירידות למפלסי החניה תהינה מתחום הבנינים בלבד.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת קומות מרתף נוספות למטרות חניה בלבד מעבר למצויין בתשריטת התכנית.

#### 10. הוראות עיצוב ופיתוח:

להלן הוראות לעיצוב המבנים ושטחי הפיתוח של התכנית:

##### 10.1 חזיתות:

א. חומר הציפוי לחזיתות עד מפלס  $44.65^+$  יהיה אבן גרניט.  
 ב. מעל מפלס  $44.65$  יותר השימוש באבן גרניט, זכוכית או אלומיניום ושילוב ביניהם.  
 ג. הגגות העליונים יעוצבו בצורה משופעת, מעוגלת או אחרת ובנסיגה מקווי הבנין באופן שיעניק סיומת אופינית לכל מבנה.  
 ד. תשריט החזית בקנ"מ 1:500 מחייב בכל הקשור לקווי הבנין ולגבהים המצויינים בו.  
 יתר הפרטים מבטאים רק חלק מהאפשרויות ומהווים אילוסטרציה מנחה בלבד.

##### 10.2 עיצוב הסטווים (ארקדות)

א. עיצוב הסטווים לכל אורך הבנינים יהיה זהה לחלוטין.  
 ב. פירוט הגבהים, ממדי הרוחב ומקצב העמודים בחזית מחייבים כמצויין בתשריט.  
 ג. הבלטות מודגשות של מבנה הסטווים מודגשות באזורי הכניסה למבנים ובקצוות, במפלס רח' הארבעה ובמפלס הכיכר העליונה, מחייבים כמצויין בתשריט.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ת"א  
 דרך פתח תקוה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5630111



תכנית מס' 2270 א  
 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
 דרום הקריה  
 דף 4 מתוך 6

- ד. תקרת הסטווים תעוצב כ"תקרת קסטות" מודולריות.
- ה. חומרי הציפוי יהיו גרניט בגוון דומיננטי אפור לפי המצויין בתשריט.
- כל חלקי המבנה שאינם מצופים גרניט, כמו תקרות וקורות בסטווים, יצופו בצבע עמיד בגוון בהיר.
- ו. ריצוף הסטווים יקבע בתכנית הפיתוח הכללית של דרום הקריה ובאופן שיתקשר עם הכיכרות הציבוריות.
- ז. תאורת הסטווים תחובר למערכת התאורה המרכזית.

#### 10.4. עיצוב הכיכר והכניסות:

- א. הכיכר המרכזית והמעברים הציבוריים שבהיקפה יבנו עפ"י הנחיות תכנית הפיתוח של דרום הקריה.
- ב. עיצוב הכניסה המערבית (המהווה חלק מגרש I א' ואשר תבוצע במשולב עם בניית המבנה במגרש) בכל המפלסים, יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח של דרום הקריה.
- ג. עיצוב הכניסה המזרחית (המהווה חלק ממגרש I ג' ואשר תבוצע במשולב עם בניית המבנה במגרש), בכל המפלסים יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח של דרום הקריה.

#### 11. הסדרי תנועה ומעבר הולכי רגל

- 11.1. זכות מעבר לרכב בתחום יחידת הבינוי:
- א. עפ"י הוראות התכנית הראשית, פרק 13, תשמש דרך השרות הפנימית מקו רח' הארבעה ובתחום המגרשים (מפלס 15 +) כנתיב מעבר ציבורי מקורה לרכב ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ב. מפרטי הביצוע של דרך השירות בכל הקשור להנדסת התנועה והכבישים, חומרי ופרטי העיצוב, תיאום מעבר מערכות תאורה, איורור ודרישות בטיחות, יהיו עפ"י דרישות מה"ע או כל מי שיוסמך על ידו ובהתאם לנספח התנועה.
- ג. איורור המנהרות (דרכי השירות לרכב) יבוצע עפ"י הנחית מה"ע או כל מי שהוסמך על ידו לענין זה.

#### 11.2. זכויות מעבר להולכי רגל:

- א. עפ"י הוראות התכנית הראשית, פרק 13, מיועדים שטחים מקורים או פתוחים בתחום המגרשים במפלס הולכי הרגל למעבר ולשימוש ציבורי להולכי רגל. עליהם תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה  
 דרך פתח תקוה 116, הל-חיפה  
 ת.ד. 7246, טלפון 011100003



תכנית מס' 2270 א-I  
 בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
 דרום הקריה  
 דף 5 מתוך 6

ב. כל השטח המקורה והפתוח שבמפלסי הולכי הרגל (+ 24) ו- (+ 18) הנמצא בקו החזית המסחרית שבסטווים וגבול המגרשים, וכן השטחים שבין קו גמלוני המבנים שבמגרשים I א' ו-I ג' וגבולם במערב ובמזרח בהתאמה יוגדרו כמעבר ציבורי להולכי רגל. עליהם תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לשימוש הולכי רגל.

### 11.3. בטיחות:

כל הוראות הבטיחות של מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל בתחום התכנית יהיו על פי הוראות ודרישות מה"ע או כל מי שהוסמך על ידו לענין זה.

### 12. הנחיות כלליות:

#### 12.1. תחולת "קובץ ההנחיות" של ע.ת.א - יפו

הוראות "קובץ" ההנחיות של עיריית תל אביב יפו שיהיה תקף בעת הגשת הבקשות להיתר חלות על הבקשות להיתר ומשלימות את ההוראות וההנחיות העקרוניות שפורטו לעיל.

#### 12.2. מערכות תשתית ובקרה מרכזיות לפרוייקט:

בכל האזורים בהם תירשם זיקת הנאה לציבור כמעברים להולכי רגל, לתנועת כלי רכב או לשניהם כאחד יהיו מערכות התאורה, כיבוי האש בטיחות ואורור מתואמות כחלק ממערכת מרכזית אחת המשותפת לכל פרוייקט דרום הקריה.  
 המערכת תהיה מתואמת מבחינת הסטנדרטים הנדרשים אופן ותיזמון הביצוע ותהיה כפופה למערכת בקורת תיפעול מרכזית.

#### 12.3. מערכת דרכים ותנועה ציבורית שיפותחו במקביל:

מכח סעיף 18.3 בתכנית הראשית, יבוצעו במקביל לפיתוח המגרשים ביחידת בינוי 1 ועד השלמתה העבודות הבאות:  
 א. הרחבת רחוב הארבעה בתחום התכנית והארכתו מזרחה כולל חיבור לצומת דוד אלעזר.

ב. הסדרת צומת ארניה - החשמונאים, כולל רימזור.

#### 12.4. רשת תשתית עירונית וציבורית:

א. בשטח תכנית זו תחול הוראת סעיף 15 של התכנית הראשית בכל הקשור למעבר רשתות תשתית עירונית בתחום המגרשים, לרבות רשתות הקשורות ליתר יחידות התכנון של פרוייקט דרום הקריה ואינן מוגדרות כרשתות עירוניות.

ב. ביצוע מעבר הרשתות הנ"ל יתאפשר בכל עת, בין בזמן בניית המבנים עצמם או בכל מועד מאוחר יותר, ובתאום עם מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.

מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז ת"א  
 דרך פתח תקוה 116, תל-אביב  
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111



תכנית מס' 2270 א-I  
בינוי לביצוע ליחידת תכנון מס' I  
דרום הקריה  
דף 6 מתוך 6

ג. מעבר תשתיות יהיה בתחום המוגדר לכך בתשריט  
"חתך ובחזיתות".

12.5. שילוט ופרסום:

- א. לא תותר התקנת אבזרי פרסום או שילוט מסחרי  
כלשהו על חזיתות המבנה בכל מפלס שהוא, אלא על פי  
תכנית עיצוב לשילוט שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ב. תותר התקנת שילוט ואבזרי פרסום בתחום מישור  
הוטריונות לשטחים המסחריים בתוך הארקדות.
- ג. תותר התקנת שילוט ואבזרי פרסום בתחום דרך  
השירות (+15), בתיאום עם מהנדס העיר או כל מי  
שהוסמך על ידי לענין זה.
- ד. שילוט הכוונה והתמצאות בתחומים הציבוריים,  
לתנועת רכב והולכי רגל, יעשה עפ"י תכנון מתואם  
ולפי דרישות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו לענין  
זה.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- 1. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות. במידה  
ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות ובין הוראות  
תכנית זו, יכריעו הוראות תכנית זו.

13.7.93  
אדריכלות מחוז ת"א

14. חתימות:

ק. נציג אדריכלים ומתכנני ערים  
רחוב מקדונלד 12, בת-10

7511951-7511951 ישראל

עורך התכנית:

מחוז ת"א  
דרך פתח תקוה 116, תל-אביב  
ת.ד. 7246, טלפון 03-5630303

הודעה על קבלת תוכנית  
התוכנית תיבדק והתקנתה תהיה לרשות התכנון בלבד, אין זה מדי (להחליט) ולפי  
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר. מטעם התכנית כל קוד לא  
הוקמה הטבח ונתחם עמנו והטבח מתחיל בגינו, ואין חתימתו זו  
באה במקום החכמה כל בעל זכות פטור. הענין ראשו כל רשות  
מוכממת, לפי כל הורה רשמי כל דין.  
למען הסר ספק נוסחה טוח כי אין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף  
גין השטח הכלול בתוכנית, אין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף  
הודאה בפניי הטבח טוח / ואין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף  
זכרו ע"י יריבט טוח / ואין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף  
ל כל זכות. הענין ולעו כמות / ואין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף  
ין התימתו ניתנת גין ה ק כמות / ואין זה מדי (להחליט) ולפי על ידינו הכפף

יוזם התכנית:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: מס' 2270 א-I - בנין חינוכי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה: מס' 2270 א-I - בנין חינוכי

תאריך: 25.11.92 פרוטוקול: 84 החלטה: 6

הועדה המחוזית: ישיבה מס' 19.7.93

מספרנו: 4449-92-92/טכ/ב

15000  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20/9/93  
לאשר את התכנית  
שמונת / 10  
הוועדה המחוזית  
ע"י רשימה במקומות

מז.  
17/10/94