

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפותבנית מפורטת מס' 3375"מגדל הרכבת"תבנית איחוד וחלוקתשינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית 2349 על כל שינוי.שינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית "F" על כל שינוי,שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית 44 על כל שינוי.1. שם התבנית: תכנית זו תקרא תבנית מפורטת מס' 3375

מגדל הרכבת

שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית 2349 על כל שינוי.

שינוי מס' 2 לשנת 2002 של תכנית "F" על כל שינוי,

שינוי מס' 3 לשנת 2002 של תכנית 44 על כל שינוי.

2. משמעות התבנית: התכנית כוללת

8 דפי הוראות בכתב (להלן: "ההוראות התבנית")

גיליון אחד של תשריט עירוני בקנה"מ 1:500 (להלן: "התשריט")

גיליון אחד של נספח ביןוי עירוני בקנה"מ 1:250 (להלן: "נספח ביןוי")

גיליון אחד של נספח תנועה וחניה עירוני בקנה"מ 1:250 (להלן: "נספח תנועה")

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התבנית: תכנית זו תחול על השטח המותחים בתשריט בקו כחול, הכלל את חלקיota
22 – 18 בגוש 8937, ברוח' הרכבת 32, פינת רח' סלומון 9.4. שטח התבנית: 1.628 דונם.5. גבולות התבנית:

מצפון : רח' הרכבת

ממערב : חלקה 16 בגוש 8937

מדרום : חלקה 23 בגוש 8937

ממזרח : רח' סלומון

6. יוזם התבנית: מגדל רח' הרכבת מ.מ, נבטים ווונצ'ר בע"מ.7. בעל הקרקע: מגדל רח' הרכבת מ.מ, נבטים ווונצ'ר בע"מ, פרטיים.8. עורן התבנית: ענת בלומנטל, אדריכלית

לקבוע הוראות ותנאים שיאפשרו שיפור ושיקום המגרש, הגדלת מצאי חניה באזור והוספת שטחי משרדים ומשחר באזור מרכז העסקים הראשי של ת"א יפו. כל זאת ע"י:

- 9.1 קביעת הוראות לאיחוד החלקות הכלולות בתכנית למגרש מאוחד לבנייה.
- 9.2 קביעת הוראות ותכליות בנייה לאזור מרכז עסקים ראשי (להלן: "מע"ר") במגרש המאוחד.
- 9.3 הגדלת זכויות בנייה במגרש המאוחד באופן שסן השטחים הבוניים למטרות עיקריות לא יעלה על 6600 מ"ר בוגדל בגובה מירבי של עד 11 קומות מעל קומת הקרקע גובהה הכוללת גליה, ובתוספת קומות גג טכנית.
- 9.4 קביעת הוראות לפיתוח המדרכה הצמודה למגרש ולרישום זכות מעבר לציבור בין גבול המגרש המאוחד לבין חזית הבניין ברחוב הרכבת וברחוב סלומון.
- 9.5 שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 2349 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.ב.מ. מס' 3854 בתאריך 7.3.1991, שינוי של תכנית מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.ב.מ. מס' 1750 בתאריך 20.11.1941 ושינוי של תכנית מס' F אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה ב.ב.מ. מס' 1501 בתאריך 27.6.46 להלן: "התכניות הראשיות".

9. מטרות התכנית:

השוח המסומן בתשריט בצבא אפור עם מסגרת וקו שתי וערב בצבא שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי ויחלו לגביו ההוראות הבאות:

10.1 תכליות מותרות:

- 10.1.1 **בקומת קרקע (מפלס הכנסייה הקובעת):** -מסחר, שירותי פיננסיים ואישיים, אולפני הסיטה, סניפי בנק, משרדים. שירותים אוכל, בתאי אוכל ומשקה מועודונים, מועדון כושר יותר בcpf לחו"ד היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. חדר לדחון אשפה בחזית הפונה לרחוב סלomon במסומן בנספח הבינוי.

- 10.1.2 **בקומת מעל קומת הקרקע:** משרדים ושירותים אישיים ופיננסיים. מועדון כושר וברכת שחיה יותר בcpf לחו"ד היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. בRICTת השחיה יותר בcpf לאישור משרד הבריאות לעת מתן היתר. **בקומת הגג:** יותר חדרי מכונות בלבד.

**10. אזור מרכז
עסקים ראשי:**

מְאוֹשָׁר

3

10.1.3 על פני הגג העליון (של חדרי המבוננות): יותרו מותקנים טכניים ותרנים בלבד.

10.1.4 מתחת למפלס הכניסה הקובעת: שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ו"ענ". יותרו מחסנים ואולפנוי הסיטה בכל הקומות.

10.1.5 במפלס מרتف עליון: יותרו גם שטחים למטרות עיקריות בהיקף של עד 660 מ"ר לתכליות המותרות בקומת הקרקע, במסגרת השטחים העיקריים העיקריים המותרים בתכנית זו.

10.1.6 כמו כן תובטח בקומת מרتف עליון עפ"י דרישות מהנדס העיר רצואה למעבר תשתיות עירוניות בעומק של 1.5 מ' וברוחב שייקבע על ידו. מהנדס העיר רשאי לפטור את מבקש ההיתר מהקצתה רצועת תשתיות אם שוכנע כי הרצואה אינה נדרשת.

10.1.7 בנוסף לאמור לעיל, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתריר עסקיו בידור ובילוי, או כל שימוש אחר המותר באזורי מרכזו עסקים דאשי, בהתאם לשיקול דעתה בכפוף לחוו"ז היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.

שטחי בניה:

10.2.1 שטחים למטרות עיקריות:

6,600 מ"ר. שטחי הבניה למטרות עיקריות כוללים גם: שטחי מסחר בקומת הקרקע.
- קומת גלריה מעל מפלס הכניסה.
- 660 מ"ר שטחים למטרות עיקריות בקומת מרتف עליון, אם יבנו במלואם.

10.2.2 שטחים למטרות שירות:

על למפלס הכניסה הקובעת: עד 2,635 מ"ר
 מתחת למפלס הכניסה הקובעת: עד 9,528 מ"ר.

| תת קרקע | | | | מעל הקרקע | | | |
|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|--------|--|
| שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ | שטח עיקרי | שטח שירות | סה"כ | משרדים | |
| 9,528 מ"ר | 660 במ"ר | 10,186 מ"ר | 2,479 מ"ר | 8,633 מ"ר | 6,154 מ"ר | | |
| | | | 156 מ"ר | 602 מ"ר | 446 מ"ר | מסחר | |
| | | | 2,635 מ"ר | 9,235 מ"ר | 6,600 מ"ר | סה"כ | |

10.2.3 שטחי הבניה שפורטו בסעיפים 10.2.1 ו-10.2.2 הם שטחים מרביים.

מְאוֹשׁ רֹת

4

בכל מקרה, לא עליה הנפח הבניין על המותר על פי מגבלות קוויי הבניין ומספר הקומות המותרם עפ"י תכנית זו.

גובה ומספר הקומות: 10.3

10.3.1 מפלס הכניסה הקובעת של הבניין לא עליה על 70 ס"מ ממפלס פנימדרכה הצמודה בפנים רחובות הרכבת וסלומון.

10.3.2 במפלס הכניסה הקובעת יותר קומת כניסה מסחרית גובהה עם אפשרות לקומות בניים/יציע. מפלס הרצפה בשטחי המסחר בחזית הקומה יהיה כמספר המדרסה הצמודה ברחובות הרכבת וסלומון.

10.3.3 גובה הבניין, כולל קומה טכנית, לא עליה על 50.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.0 מ' מעל פני הים) לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
גובה הבניין, כולל מתקנים טכניים על הגג לא עליה על 59.5 מ' ממפלס הכניסה (81.5 מ' מעל פני הים).

10.3.4 הגובה העליון של המתקנים הטכניים לא עליה על 9.5 מ' מעל מפלס פנימדרכה.

10.3.5 יותר הקמת מעקה היקפי גובה להסתורת המתקנים הטכניים, בגובה 1.8 מ' מעל מפלס פנימדרכה של המגדל.

10.3.6 מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותר עד 6 קומות מרתקן.

קוי בנייה: 10.4

10.4.1 בקומות הקרקע:

א. לרוחב הרכבת- 0 או עד גבול זיקת ההנהה, כמפורט בתשריט.

ב. לרוחב סלומון- 0 או עד גבול זיקת ההנהה, כמפורט בתשריט.

ג. לצדדים : 3 מ'.
למעט : 0 לחדר שנאים, וגנרטור.

10.4.2 בקומות המגדל מעל קומת הקרקע:

לרוחב הרכבת- 0 או כמפורט בתשריט.

לרוחב סלומון- 0 או כמפורט בתשריט.

לצדדים – 3 מ'

10.4.3 מתחת לפני הקרקע:

א. יותר מרתפים בגבולות המגרש בלבד.

מְאוֹשֶׁרֶת

- ב. קו הבניין לרחוב סלומון ולרחוב הרכבת יהיה -0- לגבול המגרש.
- ג. תקרת המרתף לא תבלוט מעל מפלס המדרכה ברחובות הגובלים בתחום המועד ליזיקת הנאה לציבור, כמותוואר בנספח הבינוי.
- ד. במפלס המרתף העליון תובטח, עפ"י דרישת מה"ע רצועה למעבר תשתיות עירוניות בעומק של 1.5 מ' וברוחב שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- ה. מה"ע רשאי לפטור את מבקש החיתר מהקצתה רצועת התשתיות, אם שוכנע כי הרצועה אינה נדרשת.
- ו. לא יותרו עוגנים קבועים בתחום הדרך הציבורית ברחוב סלומון. בהיתרי בניית תוצג אחת מן החלופות הבאות: בניית מרתפים ללא שימוש בעוגנים, שימוש בעוגנים נשלפים אשר יושרו עם סיום הבניה.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>11. תנועה וחנייה:</p> <p>נספח התנוועה יהיה מנהה, למעט: א. בנושא המרחק מרצועת הרכבת הקלה לגביו יהיה הנספח מחיבב ולמייקום כניסה ויציאה לחניון התת קרקע.</p> <p>החנייה, לרבות חנייה תפעולית תהיה בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>החנייה תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חנייה תפעולית שתותר גם במפלס הקרקע באישור מהנדס העיר.</p> <p>הסדרי התנוועה והחנייה כולל מיקום הפריקה והטעינה, כניסה ויציאות לכלי הרכב יהיו עפ"י נספח התנוועה.</p> <p>פחות רב מנקודות החנייה לא יוצמדו ויהיו פתוחים בתשלום לציבור הרחב.</p> <p>לא תותר הפניה של מתקני האווורור ומפותחים של החניונים לכובן בתים מגורים גובלים.</p> | <p>11.1.</p> <p>11.2.</p> <p>11.3.</p> <p>11.4.</p> <p>11.5.</p> <p>11.6.</p> |
| <p>במפלס הקרקע בין גבול המגרש וקו הבניין תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט.</p> <p>בשתחומים עליהם תירשם זיקת הנאה להולכי רגל יובטחו בתים גידול שקוועים לעצים בגודרים בעומק שלא יפחת מ-1.5- מ'. העצים ינטעו במפלס הקרקע הסופי ולא בעציים גלוים.</p> | <p>12.1.</p> <p>12.2.</p> |

12.3 השטחים עליהם תירשם זיקת הנאה להולכי רגל יפותחו יחד עם שטח המדרוכה ובכיבש הגישה בצדוו.

12.4 על המישעה היורדת למרתף העליון תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב למרתפי המגרש השכן.

12.5 בתחום הדריכים הגובלות בתכנית /או בתחום זיקות ההנאה במגרש המאוחذ יובטחו שבילי אופניים עפ"י דרישת מהנדס העיר. השבילים יפורטו בתחום העיצוב האדריכלי.

13. בנייה להריסה: המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. הריסת המבנים ופינוי פסולת הבניין תהיה על חשבן מבקשי היתר הבנייה.

14. נספח הבינוי: נספח הבינוי יהיה מנהה בלבד, בכפוף להוראות התכנית. נספח הבינוי יהיה מחיבב לנושא קוי בניין וגובה הבינוי.

15. תכנית עיצוב ופיתוח:

15.1 תנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית זו יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בתחום המגרש כולו.

התכנית תפרט:

(א) את העמדת המבנה בתחום המגרש, מיקום זיקות ההנאה, המפלסים השונים, עיצוב החזיותות וחומרי הגמר.

(ב) פריסת השימושים ובפרט הבטחת חזית מסחרית.

(ג) פרטי פיתוח כל השטחים הפתוחים, המדרוכות הרחבות ומפלסי הפיתוח, נתיעת עצים בגרים, ריהוט חוץ.

(ד) פתרונות ניקוז, מיקום מתקני אוורור המרתפים והשטחים המסחריים, הגישה לחדרי השירותים.

(ה) הגישות לבניין לרכב ולהולכי רגל, מיקום וטיפול בחניה התפעולית, הסדר פינוי אשפה.

(ו) פירוט מצב בנייה סופי ומצבי בגיןם במקרה של בנייה בשלבים.

(ז) כל פרט אחר שידרש על ידי מהנדס העיר.

הוועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

16. הוצאות תיקנון ופיתוח:

17.1 תנאים למתן היתר בנייה: תנאים למתן היתר בנייה באזור מרכז עסקים ראשי:

17.1.1 איחוד החלקות הכלולות בתחום התכנית למגרש בנייה אחד.

17.1.2 רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין כאמור בסעיף 12 לעיל.

17.1.3 הרישת כל המבנים המסתומנים בתשריט להריסה ופינוי כל פסולת הבניין, כאמור בסעיף 13 לעיל.

17.1.4 אישור תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 15 לעיל.

17.1.5 תשלום הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 16 לעיל.

17.1.6 השתתפות מבקש היתר בביוץ שיפורים סביבתיים ותנוועתיים בסביבת המגרש כפי שיקבעו על ידי הוועדה המקומית לעת מועד היתר בנייה.

17.1.7 אישור משרד הבריאות לבריכת השחיה במידה ותכלל בהיתר.

17.1.8 אישור מפה לצרכי רישום.

17.1.9 חתימת בעלי הקרקע והיזמים על כתוב שיפוי.

17.1.10 תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין רתק"ל. לא תתאפשר הקמת יסודות הבניין ולא ניתן יותר חפירה ודיפון לבניין במקביל בזמן חפירת המנהרה.

מתוקף תכנית זו יותרו לביצוע עבודות עפר מכל סוג שהוא וכן ביצוע תשתיות נתן ועל קרקעיות בכל השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית וזאת בכפוף לתיאום הנדיי עיריית תל אביב יפו.

לא תותר הנחת תשתיות ברצואה המיעדת לרכבת הקלה ברחוב סלומו.

א. על תכנית זו יחולו הוראות "התכניות הראשיות" על שינוייה, ובכלל זה תכנית "ע" ותכנית "ענ" שההוראות יחולו על הוראות התכנית ביחס לפרטיהם. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרעה הוראות תכנית זו.
ב. על תחום התכנית יחולו הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמי"א 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון.

התכנית מבוצעת תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

אם תוך 10 שנים מעת תוקף לתכנית זו לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות.

18. תשתיות:

19. יחס התכנית לתוכניות תקופות:

20. זמן ביצוע:

מְאוֹשָׁרָת

8

חתימות: .20



ענת בלומנטל-אוריכלים
רחוב מצדה 16 תל-אביב
טל: 03-5240570 פקס: 03-5222842

חתימת הוועדה:

| | |
|----------------------------------|------------------|
| משרד הפנים מחוז תל-אביב | |
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 | |
| אישור תוכנית מס' 2325 | |
| הועדה ה表扬ית לתכנון ולבניה חיליטה | |
| ביווט 17.3.08 לאשר את התוכנית. | |
| עזה אידען | ייר.הוועדה זוזות |

| | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו | |
| שם התכנית. מ.מ.מ. 3325 - נטג'ת תוכנית | |
| הומלצת לממן תוקף (לאחר דיוון בהתקנדויות) 1 27.6.2007 כ. פרוטוקול | |
| תאריך 2007-07-16 החלטת... | |
| אישור למומן תוקף עיי' הוועדה המחויזת לתכנון ולבניה | |
| 983 ישיבה מס' 173/2008 תאריך | |
| זאת עדכונו: יולי 2007 | ייר. הוועדה/ראש ועדת המשנה |
| תאריך 12.6.2007 | מעוד האיש מינהל התכנון |

2007 ספטמבר
בג'ת דצמבר העזוקיות