

משרד המשפטים

507473

23.12.09

1

מוקדמת מס' 10.....

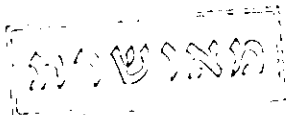
3+1 חדש

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו

תכנית מתאר מפורטת מס' תא/ 3312 /מח'- מתחם מגורים "מבצע קדש"  
תכנית איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965

- שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מפורטת 384
- שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מס' 1146
- שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מתאר מס' תא/ במ – 4 / 1845 א'
- שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מפורטת מס' 2110
- שינוי מס' 2 לשנת 2007 של תכנית מפורטת מס' 2204

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' תא/ 3312 /מח' – "מתחם מגורים מבצע קדש", שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מפורטת מס' 384, שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מס' 1146, שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מתאר מס' 1845 א', שינוי מס' 1 לשנת 2007 של תכנית מפורטת מספר 2110, ושינוי מס' 2 לשנת 2007 של תכנית מפורטת מספר 2204 .
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן – "הוראות התכנית"). גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 500 :1 (להלן – "התשריט"). גיליון אחד של נספח בינוי מנחה, ערוך בק.מ. 500 :1 (להלן "נספח הבינוי"). גיליון אחד של נספח תנועה מנחה, ערוך בק.מ. 500 :1 (להלן "נספח התנועה"). נספח הצללה כנספח נלווה. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט. השטח האחד מסומן A בתשריט הכולל את החלקות : 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 966, 967, 331 בגוש 6625, ואת חלקות 177, 244, 245, 246 וחלק מחלקה 207 בגוש 6636. השטח השני, המסומן B בתשריט, כולל חלק מחלקות 207 ו- 205 בגוש 6636. השטח השלישי, המסומן C בתשריט, כולל חלק מחלקה 207 בגוש 6636.
4. מקום התכנית : שכונת נאות אפקה א' בת"א, באזור שלאורך רחוב מבצע קדש, מצפון ומדרום לו, בקטע שבין רח' פנחס רוזן ורח' קהילת ריגה.
5. שטח התכנית : 20,200 מ"ר. (מתחם A : 19,505 מ"ר, מתחם B : 631 מ"ר ומתחם C : 64 מ"ר)
6. בעלי הקרקע : בעלים פרטיים. עיריית תל-אביב יפו. קרן קיימת לישראל.
7. יוזמי התכנית : חלק מהבעלים הפרטיים ע"י עו"ד עובדיה בלס ועו"ד שמואל פאר, גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ.
8. עורכי התכנית : אורי זרובבל – אדריכל ומתכנן ערים. נד סגלה – אדריכל ומתכנן ערים.



9. **מטרות התכנית:** תכנון מתחם מגורים בין רח' קהילת ורשה – קהילת ריגה – מבצע קדש והשלמת בינוי דרומית לפרויקט, שבתכנית תא 1845 א' וכן קביעת מגרש שב"צ בחלק הצפוני-מזרחי של הצומת מבצע קדש – קהילת ריגה וזאת ע"י:

1. קביעת זכויות בניה למגורים הכוללים 25,530 מ"ר שטחים עיקריים עבור עד 222 יח"ד שתוכננו בארבעה בניינים במספר קומות מירבי של עד 17 קומות מעל קומות עמודים + קומה למתקנים טכניים.
2. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' 2, מאזור מגורים 2 א', ומאזור תעשייה, לאזור מגורים מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לשטח לבנייני ציבור, לשטח פרטי פתוח ולדרך חדשה.
3. קביעת זכויות מעבר לרכב, להולכי רגל ורוכבי אופניים.
4. שינוי קווי בנין וקביעת מרווחים בין הבניינים.
5. התוויית דרכים, הרחבות דרכים וקביעת הסדרי תנועה וחניה.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודים השונים.
7. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז', באישור הועדה המקומית.
8. שטח למשרדים (מגרש 3) ושטח לחניה ציבורית מגוננת (מגרש 6) ללא שינוי, ועפ"י הוראות תכנית תקפה תא 1845 / ב'.
9. שינוי בהתאם לכך של תכנית – "ל" – שטחים מעבר לירקון, ושל התכניות המפורטות: תכנית מס' 384 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 526 מיום 7.3.57, של תכנית מס' 1146 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 1673 מיום 12.11.70, של תכנית מתאר מס' 1845 א' שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 4218 מיום 26.5.94, של תכנית מפורטת מס' 2110 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 3475 מיום 25.8.87, ושל תכנית מפורטת מס' 2204 שפורסמה לתוקף בי.פ. מס' 3240 מיום 22.8.85 (להלן "התכניות הראשיות").

**תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת.**

10. **אזורי יעוד:** 1. **אזור מגורים מיוחד**, מסומן בתשריט בצבע כתום.

- א. **תכליות מותרות:** יותרו מגורים בלבד.
- ב. **טבלת זכויות הבניה:**

מס' קומות מעל קומת כניסה עליונה ודירות גן	שטח שרות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס לובי עליון)	סה"כ יח"ד למגרש	סה"כ יח"ד לבניין	יעוד	בנין	מגרש
	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת						
14	14,200	2,600 *	6,325 *	154	55	מגורים מיוחד	1 א'	1
9		1,950*	4,830 *		42	מגורים מיוחד	1 ב'	
14		2,650 *	6,555 *		57	מגורים מיוחד	1 ג'	
17	4,500	3,000	7,820	68	68	מגורים מיוחד	2	2
	18,700	10,200	25,530	222	222			סה"כ

\* במגרש 1 יוקמו 3 מבנים ( 1 א', 1 ב' ו- 1 ג') מעל קומות מרתף, במסגרת התכנית המפורטת שתכלול איחוד וחלוקה, ניתן יהיה לפצל את מגרש 1 ל- 3 מגרשים וכן ניתן להעביר שטחים מבניין לבניין וכן להעביר עד 10% מיחידות הדיור מבניין לבניין וכן לקבוע הוראות בדבר זיקות הנאה למעבר במרתפי מגרש 1. במגרש 2 יוקם מגדל אחד מעל קומות המרתף וקומת הקרקע.

ג. גובה המבנים: במתחם המערבי (מגרש מס' 1) יותרו 2 בניינים (1 א' ו-1 ג') בגובה של עד 14 קומות מעל קומת קרקע עם דירות גן + קומה למתקנים טכניים בגג, ובניין אחד (1 ב') בגובה של עד 9 קומות מעל קומת קרקע עם דירת גן וקומה למתקנים טכניים בגג. במתחם המזרחי (מגרש מס' 2) יותר בניין אחד בגובה של עד 17 קומות מעל קומת קרקע + קומה למתקנים טכניים. חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית מתאר "ג1" - "גגות".

ד. קומת קרקע: בקומות הקרקע תותר הקמת עד 3 דירות גן לבניין. בקומות הקרקע תבוצע מבואת הכניסה, כאשר תותר מבואה בת שני מפלסים. בבית מס' 1 ב' (ראה טבלת זכויות הבנייה) תותר הקמת דירת גן גם במפלס המבואה התחתונה.

ה. קווי בנין: כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי, במגרש מס' 1 קו הבניין לחזיתות הרחובות יהיה 5 מ' והמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ' וקו הבניין לשצ"פ - 0, במגרש מס' 2 קו הבניין לחזית רחוב מבצע קדש יהיה 5 מ' וקו הבניין האחורי 2 מ' וקווי בנין למרפסות בשני המגרשים, על פי התשריט ונספח הבינוי.

ו. מס' יח"ד למבנה: בהתאם לטבלת זכויות הבניה, כאשר במגרש 1 תותר העברת יח"ד ושטחים מבניין לבניין, בשעור של עד 10% מהמצוין בטבלה.

ז. הוראות לגבי מרתפים: הוועדה המקומית תתיר קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שהמרתף בתחום מרווחים של 5 מ' מהרחובות, לא יבלוט מעבר למפלסים העקרוניים המסומנים בתכנית הבינוי המנחה, למעט הבלטת פירי אוורור המרתפים ומדרגות לחדרי טרנפורמציה ובתנאי שגג המרתף, שאינו משמש כחניה עילית, יגונן ויתוחזק כגינה ו/או חצר, בהתאם לתכנית ע"1. בתחום מגרש 2, בצידי המרווחים לצומת קהילת סלוניקי ומבצע קדש, יבוצע גינון בשיפוע מגובה כ-1 מ' מעל מפלס הרחוב, לעבר הגובה המסומן בסמוך לתקרת החניה הקיימת במתחם שמצפון.

תכנית המרתפים במגרש 1 לא תעלה על 80% משטח המגרש לבניה למגורים ושטח השביל להולכי רגל - מגרשים 9 ו-10. יתרת השטח תשמש לחלחול ותיכלל במגרשים 1, 9 ו-10. תכנית המרתפים למגרש 2, הכולל את 2 א', לא תעלה על 80% משטח המגרש.

מפלסי המרתפים של מגרש 1 ו-2 יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי שתוגש כתנאי למתן היתר בניה.

ח. חניה: החניה תוסדר בתחום המגרשים. תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליח"ד, כולל חניית אורחים. 20% מסה"כ מקומות החניה הנדרשים, המהווים חניה לאורחים, לכל מגרש, ניתן להתקין במפלס פני הקרקע, כמסומן בנספחי הבינוי והחניה.

מיקום הכניסות לחניה הינו עקרוני וניתן להזזה בתאום עם אגף התנועה בעיריית תל-אביב.

ט. מזוג אויר: פתרון מזוג האוויר ליחידות הדיור יעשה כך שיחידות מיזוג אויר תהינה מוסתרות וצנרת מיזוג אויר נסתרת ברצוף או בקירות.

י. מרפסות וגזוזטראות: תותר הבלטת מרפסות וגזוזטראות מעבר לקו הבניין העיקריים בהתאם לקו בניין למרפסות, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה.

יא. זכויות מעבר להולכי רגל וכלי רכב:

1. תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לטובת המקרקעין שבתחום תכנית 1845 א', בשטח המתוחם בקווים מרוסקים אדומים בתשריט.

2. תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, כהרחבת מדרכת רח' מבצע קדש, כמסומן בתשריט בשטחים המתוחמים בקווים רציפים אדומים.

3. תרשם בשפ"פ, שבמגרש 2, במפלס פני הקרקע הסופיים ומעל למרתפי החניה, זיקת הנאה למעבר הציבור, אשר תהיה בהמשך רציף לשצ"פ שממערב למגרש 2.

2. אזור משרדים: עפ"י הוראות תכנית 1845 ב'.

3. שטח ציבורי פתוח: השטחים המסומנים כשטח ציבורי פתוח (צבועים ירוק) מיועדים לגינות ציבוריות חדשות ולהרחבת שטחים ציבוריים פתוחים קיימים.

4. שביל להולכי רגל: השטח המסומן כשביל להולכי רגל (מגרשים 9 ו-10) צבוע ירוק תחום אדום, מיועד כשביל הולכי רגל, אשר יחבר את רח' מבצע קדש עם רח' קהילת ורשה, רוחבו יהיה 8 מ' וסימונו בתשריט מחייב.

5. שטח לבניני ציבור:  
 א. השטח המיועד כשטח לבניין ציבורי, מגרש מוצע 4, ישמש להקמת 2 כיתות גן ילדים או בנין ציבורי אחר בן קומה אחת. זכויות הבניה בהתאם לתכנית "ל 3", קווי הבניין כמסומן בתשריט. תותר הקמת מצללות וסככות צל בחצרות הצמודות למבנה או לכיתות הגן, בהתאם לדרישת מינהל החינוך.

ב. השטח המיועד כשטח לבנין ציבורי, מגרש מוצע 5, מיועד להשלמה למגרש צמוד לבנין ציבורי. הזכויות למגרש יהיו בהתאם לתכנית "ל 3", קווי הבניה כמסומן בתשריט.

6. שטח פרטי פתוח: השטח המסומן מגרש 2 א', ישמש כשטח פרטי פתוח, תרשם לגביו זיקת הנאה למעבר הציבור, במפלס פני הקרקע מעל למרתפי החניה שישמשו את הבניין במגרש 2, השטח יהיה בהמשך רציף לשצ"פ שממערב לו (מגרש 7). זכויות הבניה למגרש 2 יחושבו מהשטח של מגרש 2, כולל 2 א'.

7. שטח לחניה ציבורית מגוננת (מגרש 6): עפ"י תכנית 1845 א'

8. שבילי אופניים: תוואי לשבילי אופניים ומדרכות כמסומן בנספחי בניו ותנועה. החלוקה בין מדרכות לשבילי האופניים, בהתאם להחלטת הועדה המקומית ת"א-יפו.

9. דרכים והסדרי תנועה וחניה:

א. הרחבות דרכים, הסדרי תנועה וחניה, לרבות הקמת מעגל תנועה בצומת מבצע קדש - קהילת ונציה ושינויים במיקום מעגל התנועה שבצומת מבצע קדש - קהילת ריגה, עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי והתנועה. שלבי מימוש ביצוע הסדרי התנועה הנ"ל יקבעו במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי.

ב. אופי ורוחב מעבר החצייה שבתחום תוואי רח' מבצע קדש, בין השצ"פ הקיים מדרום לתכנית לבין שצ"פ במגרש 7, ייקבע ע"י עיריית ת"א - יפו.

11. נספח בינוי מנחה: נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו, הינו מנחה, למעט בנושאים הבאים: קווי בניין, גובה הבניינים ומרווח בין הבניינים, בהם הוא מחייב.

12. מגבלות בניה לגובה: על שטח התכנית חלות מגבלות בניה לגובה בגין בטיחות טיסה והגבלות משרד הביטחון. תנאי להיתר בניה ראה סעיף 13.4 להלן.

13. ניקוז – פיתוח משמר נגר (בכפוף להנחיות תמ"א 4/ב/34):

1. השטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי (למעט תשטיפים העלולים לגרום לליהוט הקרקע, מים עיליים ומי התהום המחייבים טיפול נפרד) כמפורט להלן:
  - א. תכנית המרתפים תהא בהתאם לסעיף 10.1. ז' לעיל.
  - ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
  - ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
  - ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
  - ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.
2. תכנון שטחים פתוחים: יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.
3. תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה:

1. הכנת תכנית עיצוב אדריכלי, לכל מגרש, שתאושר ע"י הוועדה המקומית ת"א-יפו. תנאי להגשת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש נשוא היתר יהיה הגשת מסמך למזעור השפעת רוחות לחו"ד היחידה הסביבתית של עיריית ת"א-יפו, בעניין המגרש נשוא ההיתר.
2. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה (ראה סעיף 14 להלן).
3. החזר הוצאות עריכת התכנית, עפ"י סעיף 16 להלן.
4. אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.
5. נספח העיצוב האדריכלי יכלול תשריט של עצים לשימור או להעתקה ויאושר ע"י מהנדס העיר.

15. איחוד וחלוקה:

מתחמי התכנון A, B ו-C, מהווים מתחם אחד לאיחוד וחלוקה חדשה, בהתאם למסומן בתשריט. תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש תוכן בסמכות הוועדה המקומית, בהסכמת הבעלים או ללא הסכמתם, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. מתחם C ייכנס לטבלת האיזון כדרך.

16. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים להרחבת דרכים, לשצ"פ ולשב"צ, יופקעו ויירשמו על שם עיריית תל-אביב יפו כחוק, כשהם פנויים מכל מבנה, אדם או חפץ ומשחררים מכל חוב, שימוש, שיעבוד וחזקה, ו/או ירשמו על שם העירייה ללא תמורה במסגרת איחוד וחלוקה חדשה בלשכת רשם המקרקעין, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש, חזקה ו/או שיעבוד.

17. הוצאות התכנית:

- א. בעלי המקרקעין הכלולים בתכנית זו ישתתפו בהוצאות תכנון הכרוכות בהכנתה ואישורה לרבות מדידות, שמאות, יועצים ופרסומים, בהתאם לחלקם היחסי בבעלות המקרקעין בתכנית זו.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהא תשלום או החזר ההוצאות, כמתחייב מהוראות סעיף זה.


18. זמן ביצוע משוער: 10 שנים מיום אישורה.

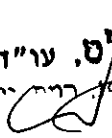
19. יחס לתכניות תקפות:

על שטח התכנית יחולו הוראות התכניות הראשיות והוראות תכנית מתאר מקומית "ע1" – "מרתפים" והוראות תכנית מתאר מקומית "ג1" – "גגות". במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ותכניות אלה, תיגברנה הוראות תכנית זו.

20. חתימות:


חתימת היזמים:

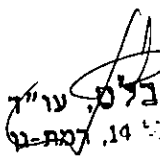
  
 שמואל פאר, עו"ד  
 SHMUEL PEER, Adv.  
 מ.ר. 6064


  
 עובדיה בלט, עו"ד  
 רח' אבא רביץ 14, דגמת גן

  
 גיל החוקות מליץ אורזי ערים

חתימת בעלי קרקע:

  
 שמואל פאר, עו"ד  
 SHMUEL PEER, Adv.  
 מ.ר. 6064

  
 עובדיה בלט, עו"ד  
 רח' אבא רביץ 14, דגמת גן

  
 גיל החוקות מליץ אורזי ערים

חתימת עורך התכנית:

**אורי זרובבל**

אדריכלים ומתכנני ערים  
 מח' כל ישראל חברים 4, ת"א 65158  
 מל' 03-5105467 פקס: 03-5105416

סגלה אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' עולי הגרואות 1, תל-אביב  
 טל. 03-6476211 פקס: 03-6476419

מועצה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב  
 חוקן ת.כ.נ.ו.ת.ב.נ.ה.ת.ש.כ"ה - 1985

אישור תכנית ת.מ.ת. ת"א/3312/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.2.09 לאשר את התכנית.

גילה אורון

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך התכנית: 6.02.2006 3+1 חדש  
 עדכון: 21.12.2009  
 א-4154

קובץ 24.12.09