

מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

תכנית מפורטת מספר תא/ 3201

מתחם דרך פ"ת – רח' הנגב

שינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מספר 44

ושינוי מספר 1 לשנת 2002 של תכנית מספר F

איחוד חלקות בהסכמת בעלים

1. שם התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' תא/3201 מתחם דרך פ"ת-רח' הנגב שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' 44 שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תכנית מס' F איחוד חלקות בהסכמת הבעלים
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת :
6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
גיליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "התשריט").
גיליון אחד של נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי").
גיליון אחד של נספח תנועה וחנייה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן "נספח תנועה").
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית :
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל את חלקות 5,6,7,8,9,10 בגוש 8937.
4. גבולות התכנית :
במערב: דרך בגין (דרך פתח-תקוה)
בצפון: רח' השפלה
במזרח: רח' השרון
בדרום: רח' הנגב
5. שטח התכנית :
3,638 מ"ר
6. יוזם התכנית :
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בניני בנק בע"מ, עופר פקר השקעות בע"מ, יוסף גורביץ
7. בעלי הקרקע:
עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בניני בנק בע"מ, עופר פקר השקעות בע"מ, יוסף גורביץ ואחרים.
8. מתכנן התכנית :
יסקי-מור-סיון אדריכלים ומתכנני ערים
רח' בן-גוריון 1, בני ברק 51232 טל: 03-6158000 פקס: 03-6158001
9. מטרות התכנית :
לקבוע הוראות ותנאים שיאפשרו שיפור ושיקום המגרש, הגדלת מצאי חנייה באזור והוספת שטחי משרדים ומסחר באזור מרכז העסקים הראשי של ת"א יפו - כל זאת ע"י :
9.1 קביעת הוראות לאיחוד החלקות הכלולות בתכנית, בהסכמה של כל הבעלים, למגרש מאוחד לבנייה.
9.2 שינויי יעוד המגרש המאוחד מאזור מסחרי ואזור תעשייה לאזור מרכז עסקים ראשי (להלן "מע"ר") וקביעת הוראות ותכליות בנייה במגרש המאוחד.

9.3 הגדלת זכויות בנייה במגרש המאוחד באופן שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 16,335 מ"ר בבנייה בהיקף המגרש עד גובה 5 קומות מעל קומת כניסה ומגדל בגובה מירבי של עד 20 קומות מעל קומת כניסה גבוהה ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות .

9.4 קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר לציבור בחזיתות בין גבול המגרש לבין קו הבנין, לאורך הרחובות בגין (דרך פי"ת), השרון והשפלה וכן בחצר הפנימית ובכניסות אליה .

9.5 שינוי בהתאם לכך של תכנית מס' 44 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1750 בתאריך 20.11.1941 ושינוי של תכנית מס' F אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. מס' 1501 בתאריך 27.6.1946 להלן: " התכניות הראשיות".

10. אזור מרכז עסקים ראשי :

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם מסגרת וקווי שתי וערב בצבע שחור הוא אזור מרכז עסקים ראשי ויחולו לגביו ההוראות הבאות :

10.1 תכליות מותרות :

10.1.1 מתחת למפלס הכניסה הקובעת – שימושים כמתואר בתכנית מתאר מקומית "ע-1-מרתפים" על תיקוניה . יותרו מחסנים בכל הקומות .

בקומת מרתף עליונה :

- (א) יותרו שטחים למטרות עיקריות בהיקף של עד 1,000 מ"ר לשימושים המותרים בקומת קרקע וכן למועדון בריאות וספורט, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית זו .
- (ב) שטחים אלה יכללו חזית מסחרית לרחוב השרון, אשר מאחוריה תוסדר התנייה, כמתואר בנספח הבינוי .
- (ג) כמו כן תובטח בקומת מרתף עליון עפ"י דרישות מהנדס העיר רצועה למעבר תשתיות עירוניות בעומק של 2 מ' וברוחב שייקבע על ידו . מהנדס העיר רשאי לפטור את מבקש ההיתר מהקצאת רצועת תשתיות אם שוכנע כי הרצועה אינה נדרשת .

10.1.2 בקומת קרקע (מפלס הכניסה הקובעת) - מסחר, בתי אוכל, שירותים פיננסיים ואישיים ומשרדים . בתי אוכל ומשקה יותרו בכפוף לחו"ד היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו . כמו כן :

- (1) תוקצה חצר פנימית פתוחה לציבור בשטח שלא יקטן מ- 400 מ"ר, אותה ניתן יהיה לקרות בקירוי קל, הכל כמתואר בנספח הבינוי .
- (2) החצר הפנימית תקושר בכניסות להולכי רגל אל הרחובות : דרך בגין (פתח-תקוה), השרון והשפלה . כל כניסה תהיה ברוחב שלא יקטן מ- 7 מ' ובגובה קומת הקרקע המסחרית במלואה . בכל השטחים הפתוחים לציבור תובטח נגישות מלאה להולכי רגל ונכים .
- (3) בשטחים הלא מבונים בתחום המגרש יובטחו בתי גידול שקועים לעצים בוגרים בעומק שלא יפחת מ- 1.5 מ' . העצים ינטעו במפלס הקרקע הסופי ולא בעציצים גלויים .
- (4) לאורך דרך בגין (פי"ת) ורחוב השפלה תהיה קולונדה ברוחב שלא יקטן מ- 3 מ' ובגובה קומת הקרקע המסחרית במלואה .
- (5) לאורך רחוב הנגב תובטח נסיגה של 1 מ' לפחות בגובה קומת הקרקע במלואה, זאת עד לאישור תמ"א 4/23 או כל תכנית אחרת המבטלת את קו הרק"ל ברחוב זה .

10.1.3 בקומות מעל קומת הקרקע : משרדים ושירותים פיננסיים .

10.1.4 בקומת הגג של המגדל : מתקנים טכניים, חדרי מכונות ואנטנות וכן מועדון בריאות וספורט .

10.1.5 על פני הגג העליון של המגדל יותרו תרנים בלבד .

10.1.6 השימוש למועדון בריאות וספורט בקומת מרתף עליון ו/או בקומת גג יותר, בכפוף לחו"ד של היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו .

10.2 שטחי בנייה :

שטחי שירות		שטחים למטרות עיקריות		
סה"כ	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתוך זה יותרו בקומת מרתף עליון	סה"כ
23,500 מ"ר	18,000 מ"ר	5,500 מ"ר	1000 מ"ר, אם יבנו	16,335 מ"ר

- א. שטחי הבנייה שפורטו בטבלה לעיל הם שטחים מירביים .
ב. בכל מקרה, לא יעלה הנפח הבנוי על המותר על פי מגבלות קווי הבניין ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו .

10.3 גובה ומספר הקומות :

- 10.3.1 הכניסה הקובעת תהיה במפלס המדרכה במרכז החזית לדרך בגין . במפלס זה תותר קומת קרקע מסחרית גבוהה עם אפשרות לקומת ביניים/יציע, מעליה יותרו :
א. לאורך הרחובות דרך בגין (פ"ת), השפלה והשרון עד 5 קומות + קומת כניסה ובתוספת מתקנים טכניים על הגג. לא תותר התקנת אנטנות ותרנים על גג מבנים אלו .
ב. בפינת הרחובות השרון והנגב עד 20 קומות + קומת כניסה, ובתוספת עד 2 קומות גג טכניות .
- 10.3.2 גובה המגדל בפינת הרחובות השרון והנגב לא יעלה על 84 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד מפלס פני הגג .
- 10.3.3 הגובה העליון של התרנים על פני הגג העליון של המגדל לא יעלה על 114 מ' מעל פני הים .
- 10.3.4 מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו עד 6 קומות מרתף .
- 10.3.5 החזית המסחרית לאורך רחוב השרון תהיה במפלס הרחוב כמסומן בנספח הבינוי . תקרת הקומה המסחרית תהיה בהמשך לתקרת הקומה המסחרית בכל היקף המגרש .

קווי בנייה :

- 10.4.1 מעל פני הקרקע :
לדרך בגין (פ"ת) : 5 מ' עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו-9 מ' למגדל .
לרחוב השפלה : 3 מ' .
לרחוב השרון : 4 מ' עד 5 קומות מעל קומת כניסה ו-7 מ' למגדל .
לרחוב הנגב : 6 מ' לקומת הכניסה ו-5 מ' לקומות שמעל קומת הכניסה, זאת עד לאישור תמ"א 4/23/א או כל תכנית אחרת המבטלת את קו הרק"ל ברחוב זה. עם ביטול הרק"ל קו הבניין לקומת הכניסה יהיה 5 מ' .
- 10.4.2 מתחת לפני הקרקע :
יותר מרתפים בגבולות המגרש, הכל עפ"י תכנית "ע1" על שינוייה. תקרת המרתף לא תבלוט מעל מפלס המדרכה ברחובות הגובלים בתחום המיועד לזיקת הנאה לציבור, כמתואר בנספח הבינוי .

11. תנועה וחניה :

- 11.1 החניה, לרבות חניה תפעולית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, אך לא יותר ממקום חניה אחד עבור כל 60 מ"ר שטח עיקרי .
- 11.2 החניה תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה תפעולית שתותר גם במפלס הקרקע . הסדרי התנועה והחניה כולל מיקום הפריקה והטעינה, כניסות ויציאות לכלי הרכב יהיו עפ"י נספח התנועה .
- 11.3 לא תותר הצמדת חניות, החניון ינוהל כחניון ציבורי עפ"י התקנות .
- 11.4 בחניה תהיה אופציה ליצירת קשר עתידי תת קרקעי בין חניונים שכנים .
- 11.5 לא תותר גישה לחניה התת קרקעית מדרך בגין .

12. זיקת הנאה :

- 12.1 במפלס הקרקע בין גבול המגרש וקו הבניין תירשם זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב כמצויין בתשריט .
- 12.2 על כל שטח החצר הפנימית במפלס הכניסה הקובעת וכן בשטח המעברים בינה ובין הרחובות תירשם זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט .

13. ביינים להריסה :

המבנים המסומנים התשריט בצהוב מיועדים להריסה . הריסת המבנים ופינוי פסולת הבנין תהיה על ידי

מבקשי היתר הבנייה ועל חשבונם .

14. תכנית עיצוב ופיתוח :

14.1 תנאי למתן היתר בנייה על פי תכנית זו יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לתחום המגרש כולו .

התכנית תפרט :

- א. את העמדת המבנה בתחום המגרש, מיקום זיקות ההנאה, המפלסים השונים, עיצוב החזיתות וחומרי הגמר .
- ב. פריסת השימושים ובפרט הבטחת חזית מסחרית לכיוון דרך בגין והסדרת החנייה במרתף העליון מאחורי החזית המסחרית לכיוון רח' השרון .
- ג. הנחיות מחייבות לנושא שילוט מסחרי .
- ד. פרטי פיתוח כל השטחים הפתוחים, הרחבות מעל פני הקרקע ומפלסי הפיתוח, פיתוח החצר הפנימית כולל סימון שטח ישיבה למסעדה /בתי קפה, נטיעת עצים בוגרים, ריהוט חוץ .
- ה. פתרונות ניקוז, מיקום מתקני איורור המרתפים והשטחים המסחריים, הגישה לחדר השנאים התת קרקעי .
- ו. הגישות לבניין לרכב ולהולכי רגל, מיקום וטיפול בחנייה התפעולית, הסדר פינויי אשפה .
- ז. פירוט מצב בנייה סופי ומצבי ביניים במקרה של בנייה בשלבים .
- ח. כל פרט אחר שיידרש על ידי מהנדס העיר .

14.2 מהנדס העיר רשאי להתיר הקמת פרגולה או קירוי קל מעל החצר הפנימית, אשר הגיאומטריה והחומרים שלהם יפורטו בתכנית העיצוב והפיתוח.

14.3 בתחום הדרכים הגובלות בתכנית ו/או בתחום זיקות ההנאה במגרש המאוחד יובטחו שבילי אופניים עפ"י דרישת מהנדס העיר . השבילים יפורטו בתכנית העיצוב האדריכלי .

15. הגבלות בניה בגין תמא/4/2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון :

15.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2.

15.2 תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

15.3 הגובה המירבי המותר להקמת עגורנים ומנופים הינו +165 מ' מעל פני הים. יש לסמן מנופים ועגורנים לפי תקן ישראלי מס' 5139 בסימוני יום ולילה.

16. הוצאות תכנון ופיתוח :

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית לרבות : הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, שמאות ומדידה, הוצאות מחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים ורשומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת תכנית . תשלום הוצאות אלו יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאת הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פירעון ע"י הבעלים /היזמים/מבקשי ההיתר .

17. תנאים למתן היתר בנייה :

17.1 קביעת השימושים המותרים בחזית המסחרית בהתאם למדיניות הכוללת באזור .

17.2 שמירת חלופות לנגישות למתחם מעל ומתחת לקרקע .

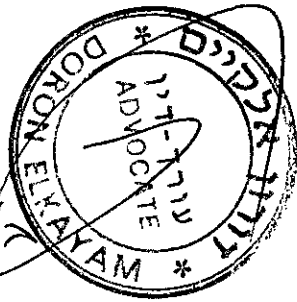
17.3 חתימת היוזמים ובעלי הקרקע על כתב שיפוי .

17.4 הבטחת איחוד החלקות הכלולות בתחום התכנית למגרש בנייה אחד .

17.5 רישום זיקות הנאה כאמור בסעיף 12 לעיל .

17.6 הבטחת הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה ופינוי כל פסולת הבניין, כאמור בסעיף 13 לעיל.

- 17.7 אישור תכנית עיצוב ופיתוח כמפורט בסעיף 14 לעיל .
 - 17.8 הבטחת ביצוע החצר הפנימית על פי תכנית העיצוב והפיתוח והוראות תכנית זו .
 - 17.9 תשלום הוצאות תכנון ופיתוח כמפורט בסעיף 15 לעיל .
 - 17.10 השתתפות מבקש ההיתר בביצוע שיפורים סביבתיים ותנועתיים בסביבת המגרש .
 - 17.11 בהיתר הבניה ייקבעו תנאים לטיפול בפסולת בניין להריסה ולבנייה חדשה , פינוי לאתר מאושר בהתאם לתקנות ולהנחיות מהנדס העיר .
- 18. תנאי לאכלוס :**
- 18.1 השלמת כל הסדרי הקרקע בתחום התכנית .
 - 18.2 ביצוע ופיתוח החצר הפנימית על פי תכנית העיצוב והפיתוח והוראות תכנית זו .
- 19. יחס התכנית לתכניות תקפות :**
- על תכנית זו יחולו הוראות "התכניות הראשיות" של שינוייהן . בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכניות אלה לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו .
- 20. זמן ביצוע :**
- התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק .
אם תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו לא מומשו רוב זכויות הבנייה במגרש , יפקעו במגרש זה זכויות הבנייה וההוראות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות התכניות הראשיות .



אלהק תמסו

עמ"ד אריה מאור אדו"כ
החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
שדרות שאול המלך 39, תל-אביב 64928

4.
5.

2. ~~בן אריה בני ברק בע"מ~~

3. אגים ז"ל
אחים עופר נכסים (1957) בע"מ

בעל הקרקע :
עמ"ד

החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ אריה מאור אדו"כ
שדרות שאול המלך 39, תל-אביב 64928

4.
5.
6.

2. ~~בן אריה בני ברק בע"מ~~

3. אגים ז"ל
אחים עופר נכסים (1957) בע"מ

מתכנן התכנית :

יסקי, מור, סיון שותפות
ש.מ. 550222129
רח' בן גוריון 1
בני ברק 51222



נכסי מרגוש בע"מ
מרגוש
ניהול והשקעות בע"מ

נכסי מרגוש בע"מ
מרגוש
ניהול והשקעות בע"מ

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 3201/44
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.3.08 לאשר את התכנית.
 נילה לאורן
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
 שם התכנית: 3201/44 - מס' 3201-44
 הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 20.2.2008 פרוטוקול: 2-08-0006
 הוועדה:
 " " "
 " " "
 " " "
 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: 17.03.2008 ישיבה מס' 983
 מנהל האגף מחנסי העיון ק"י הועדה / יו"ר מועד הכניסה
 תאריך: