

5008622

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תא/מק/4081**

**דרום הקריה, שינויים ביחידת תכנון 3.2**

**מ א ו ש ר ת**  
סמכות מקומית

**מחוז:** תל-אביב  
**מרחב תכנון מקומי:** תל-אביב יפו  
**סוג תוכנית:** מפורטת

**אישורים**

**מתן תוקף**

ועדה מקומית תל-אביב – יפו

אישור תכנית מס' תא/מק/4081

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבתה מס' 12-0027 ב' מיום 07 11 2012 החלטה 9

<p>מנהל העירייה מ"מ וסגן ראש העירייה י"ד הועדה/ועדת המשנה</p>	<p>מנהל ממונה מרד"מ"א</p>
---	-------------------------------

(42/1)

## דברי הסבר לתוכנית

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית: המרת 3,350 מ"ר ממשרדים למסחר, המהווים תוספת של 50% לשטחי המסחר המאושרים על פי תכנית תא/3000. הגבהת גובה הבינוי המרבי בתחום התכנית, מבלי לשנות את השטח הכולל לבניה, ושינוי בהוראות הבינוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

דרום הקריה, שינויים ביחידת תכנון 3.2	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
תא/מק/4081	מספר התוכנית		
9.386 דונם.		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27.02.13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62א(א)5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. 62א(א)6) שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%. תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לפי סעיף בחוק	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו  
 קואורדינטה X 180225  
 קואורדינטה Y 664375

**1.5.2 תיאור מקום**  
 גובל מצפון: מתחם 3.1 - קריית הממשלה.  
 גובל מדרום: מתחם 2 - מלונאות.  
 גובל ממזרח: דרך מנחם בגין.  
 גובל ממערב: שטח ציבורי פתוח - פארק שרונה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית תל-אביב יפו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה תל-אביב תל-אביב יישוב שכונה רחוב מספר בית דרום הקריה דרך מנחם בגין 121

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7101	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מגרש 3.2	תא/3000

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תא/3000 דרום הקריה	שינוי	על התכנית יחולו הוראות התכנית הני"ל, למעט השינויים הכלולים בתכנית זאת.	5582	25/9/2006
2746 קריית הממשלה	שינוי		5293	29/4/2004

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	משה צור	27.02.2013		10		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	משה צור	26.02.2013	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	משה צור	26.02.2013	1		1: 1000	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (-)
				קבוצת עזריאלי בע"מ	510960719	מרכז עזריאלי 1 ת"א	03-6081695		03-6081696		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל		מנחם בגין 125, ת"א	03-7632073		03-7632074	
חוכר			קבוצת עזריאלי בע"מ	510960719	מרכז עזריאלי 1 ת"א	03-6081695		03-6081696	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	00532948	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.	512268988	הירקון 323 ת"א	03-5450500		03-5450505	zina@mz-a.co.il
מודד	מודד	46508636	497	דיאמנט - ליברמן מדידות בע"מ		רח' לחיי 27, בני ברק	03-9417011		03-9417013	ddc_il@yahoo.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
תכנית בינוי לביצוע	תכנית בינוי לביצוע בתחום התכנית, על פי הנחיות תכנית תא/3000, באישור מהנדס העיר.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים והוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

א. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה, בכל שימוש, ביותר מ-50%, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון באופן כדלקמן:

- הגדלת שטחים עיקריים למסחר ב- 3,350 מ"ר, המהווים תוספת של 50% לשטחי המסחר המאושרים על פי תכנית תא/3000, עד ל-10,050 מ"ר.
- הקטנת שטחים עיקריים למשרדים ב- 3,350 מ"ר, עד ל-79,360 מ"ר.

ב. הגבהת גובה הבינוי המרבי בתחום התכנית מ-180 מ' ל-255.5 מ' מעל פני הים, מבלי לשנות את השטח הכולל לבניה, ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	סה"כ מוצע בתוכנית					
	מפורט	מתארי				
	10,050		+3,350	6,700	מ"ר	מסחר
	79,360		-3,350	82,710	מ"ר	תעסוקה
	400		ללא שינוי	400	מ"ר	שטחים ציבוריים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			זיקת הנאה		
			3.2	3.2	עירוני מעורב

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מתצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	9,386	עירוני מעורב		100%	9,386	מרכז עסקים
100%	9,386	סה"כ		100%	9,386	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: עירוני מעורב	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תכנית תא/3000 דרום הקריה.	א.
הוראות	4.1.2
לפי תכנית תא/3000 דרום הקריה, למעט:	א.
1. הגדלת גובה בניה מרבי בתחום התכנית, כך שלא יעלה על 255.5 מטרים מעל מפלס פני הים, במקום 180 מ' על פי תכנית תא/3000, כולל קומות טכניות, מיתקנים ותרנים, והגבהת גובה עגורנים ומנופים זמניים כך שלא יעלה על 269.5 מטר מעל מפלס פני הים, הכל באישור רשות התעופה האזרחית ומשהבי"ט, ומבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה במגרש 3.2. 2. גובה קומה לא יעלה על 3.85 מטרים ברוטו, כפוף לאמור להלן: (א) תתאפשר הגדלה של גובה קומה במסגרת תכנית הבינוי לביצוע, בשיעור של לא יותר מ-10%; (ב) תתאפשר הגדלה של גובה כל אחת מהקומות ב - High zone, במסגרת תכנית הבינוי לביצוע, כך שגובהה של כל אחת מהן לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו; (ג) יתאפשר איחוד בין שתי הקומות האחרונות במגדל, כך שתיווצר קומה אחת בגובה שלא יעלה על גובהן הכולל של שתי קומות כמפורט לעיל.	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימושים	יעוד
	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל מפלס הכניסה הקובעת			מתחת למפלס הכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
כפי שמופיע בתשריט ללא שינוי מתכנית תא/3000	ללא שינוי מתכנית תא/3000	ללא שינוי מתכנית תא/3000	מעל פני הים 255.5 מ'	80 %	עד 650%	-----	עד 40%	79,360	9,386	3.2	משרדים	עירוני משרב
						-----		10,050			מסחר	
						-----		400			שטחים ציבוריים	

**6. הוראות נוספות**

לפי תכנית תא/3000 דרום הקריה.

**6.1 בטיחות טיסה**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה המתיר בניה לגובה העולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה (היינו, היתר הבניה הראשון למבנה ככל שגובהו עולה על 60 מטרים או היתר בניה המתיר את הגבהת המבנה מעל לגובה האמור) הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת עגורנים ומנופים שגובהם הכולל עולה על 60 מטרים מעל פני מפלס הכניסה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. 10 ימי עבודה טרם הגעת גובה הבנייה (מתקני עזר) לרום של 247 מטר מעל פני הים נדרש להודיע על כך לרת"א.
- ד. 10 ימי עבודה טרם הגעת גובה הבנייה (מתקני עזר) לרום המקסימלי נדרש להודיע על כך לרת"א.

**6.2 סטייה ניכרת**  
חריגה בגובה המבנה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19).

**6.3 הנחיות בנייה ירוקה**

תנאי למתן היתר בנייה מתוקף תוכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

**6.4 תנאים למתן היתר בניה / טופס 4**

- א. תנאי להיתר בניה מכח תכנית זו אישור תכנית בינוי לביצוע בתחום התכנית על פי הנחיות תכנית תא/3000 באישור מהנדס העיר.
- ב. כל התנאים להיתר ולאכלוס כאמור בתכנית תא/3000 יחולו גם על תכנית זו

**6.5 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**  
לפי תכנית תא/3000 דרום הקריה.

**7.2 מימוש התוכנית**  
עד 5 שנים מאישור תכנית זו.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד/שם רשות מקומית:	קבוצת עזריאלי בע"מ	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	משה צור	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	גילי כ"סלר אשכנזי	מספר תאגיד:	3.7.13
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
תאגיד:	קבוצת עזריאלי בע"מ	מספר תאגיד:	

מנהל מקרקעי ישראל  
אלני לוי  
14.8.13

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. נציגתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות נוספת או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה לה זכות אחרת. עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה להקנות הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות אחרת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור, וזאת על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על בסיס חוזה כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חוזה כדלעיל ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט זו.

מנהל מקרקעי ישראל  
מחוז תל-אביב  
תאריך: 3.7.13  
גילי כ"סלר אשכנזי  
התכנית מחוז-אש החום  
ממ"י מחוז ת"א