

מוקדמת מס' 2...-2 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

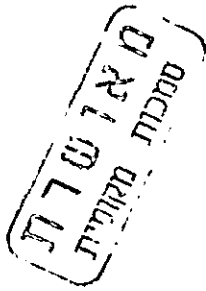
תכנית מס' תא/מק/4083

הרחבת דרך לשיפור הכניסה לתחנה תת קרקעית של הרק"ל בגן וולובלסקי

מחוז תל אביב  
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו  
סוג התכנית תכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית תא/מק/4083 הרחבת דרך לשיפור הכניסה לתחנה תת קרקעית של הרק"ל בגן וולובלסקי		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 19.02.2014	פרוטוקול 14-0005	החלטה 10
מנהל האגף	מנהל העיר	יו"ר ועדה המשנה
	תאריך	מ"מ וסגן ראש
כ/א/ג' ע'ג'	כ/א/ג'	א/ג' א

עו"ד  
העירייה

א.ג.

## דברי הסבר לתוכנית

התחנה התת-קרקעית "ארלוזורוב" של הקו האדום נקבעה בתמ"מ 5/1 ובהמשך, תחום ההוראות של התמ"מ הורחב ע"י תכנית תא/מק/3639.

מבנה התחנה עפ"י התכניות הנ"ל תופס את תא השטח בו נמצא כיום המעבר התת קרקעי להולכי רגל מגן וולובלסקי למתחם תחנת רכבת ישראל "מרכז" וכדי להקים את מבנה התחנה תוכנן מעבר הולכי רגל במיקום חדש.

עם התקדמות התכנון המפורט לתחנת ארלוזורוב של הקו האדום, הסתבר כי לא ניתן לתכנן כניסה מרווחת ואיכותית לתחנה מגן קרני וולובלסקי וכן לא ניתן לבצע את המעבר התת קרקעי המתוכנן להולכי רגל בשל המגבלות השרירותיות במדה רבה, של מה שהוגדר כתחום הדרך (הכולל מבנה דרך) בתמ"מ.

תכנית זו באה להרחיב את תחום הדרך ואת מבנה הדרך המצוי בתת הקרקע באופן שיחיל את ההוראות המתאימות של התמ"מ (סעיף 14) על התחום המורחב, ובכך לאפשר שפור משמעותי בתכנון הכניסה אל התחנה ולאפשר ביצועו של מעבר תת קרקעי חדש להולכי רגל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

הרחבת דרך לשפור הכניסה לתחנה התת-קרקעית של הרק"ל בגן וולובלסקי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

תא/מק/4083

מספר התוכנית

12.184 דונם

1.2 שטח התוכנית

למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 11

מספר מהדורה בשלב

06.03.14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר עם הוראות תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

62 א(א) סעיפים קטנים 2 ו-9.

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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 180916  
 קואורדינטה Y 665427

1.5.2 תיאור מקום שטח התחנה התת קרקעית "ארלוזורוב" של הקו האדום עפ"י תמ"מ 5/1 בתוספת הרחבות כמסומן בתשריט

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית תל אביב יפו  
 התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית תל אביב יפו  
 יישוב שכונה לא רלוונטי  
 רחוב לא רלוונטי  
 מספר בית לא רלוונטי

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר			85,79-81,76,75, 332, 91,88,86, 335,334

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19.04.45			ביטול	1. תכנית 79 ✗
28.01.55	395		ביטול	2. תכנית 352 ✓
11.06.64	1097		ביטול	3. תכנית G ✓
19.04.73	1912	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא 1205 לבין הוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	4. ת"א 1205 ✓
05.03.92	5159	במקרה של סתירה בין הוראות תכנית תא 2000 לבין הוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	5. תא 2000 ✓
01.08.76			כפיפות	6. תמ"א 3 ✓
12.08.2010	6121		כפיפות	7. תמ"א 4/א23 ✓
25.12.2003	5258	למעט: הרחבת דרך עפ"י תכנית זו והרחבה תואמת של היעודים הנלווים לה: "רצועת דרך תת קרקעית" ו-"שטח המיועד לתחנה תת קרקעית".	כפיפות	8. תמ"מ 5/1 ✓
31.12.2007	5757		כפיפות	9. תמ"מ 5/1/2 ✓
		סעיפים 8.2 ו-10.4 בתכנית תא/מק/3639 לא יחולו על תכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות האחרות של תכנית תא/מק/3639 לבין הוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.	שינוי	10. תא/מק/3639 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשד	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קג"מ	תחולה	סוג המסמך
		מנהלת הרכבת הקלה, מנהל ההנדסה	6.3.14		15		מחייב	הוראות התוכנית
		אגף תכנון העיר, מדור יעודי קרקע	23.1.13		גליון 1		מחייב	תשריט התוכנית

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	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו		שד' בן גוריון 68, ת"א	03-5217055				

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו		שד' בן גוריון 68, ת"א	03-5217055			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית תל אביב יפו ומנהל מקרקעי ישראל (בבעלות מ"י חלקי חלקות 332 ו-334 בגוש 6110)						

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מ"ס תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אגף תכנון העיר, מנהל					שד' בן גוריון 68, ת"א	03-5217055			

										ההנדסה,	• מודד
	03- 9626874		03-9627082	הכשרת הישוב 10, א.ת. ראשלי"צ						אלה איסחקוב חלפרין- פלוס, מדידות ופוטוגרמ טריה, 1991 בע"מ	



**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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בתכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז תל רביב, תמ"מ 5/1, "רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע או 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**

הרחבת דרך עם מבנה דרך תת קרקעי שאושרה בתמ"מ 5/1 ובתא/מק/3639, עפ"י סעיף 62א(א) סעיפים קטנים 2 ו-9 בחוק התכנון והבניה, 1965.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הרחבת דרך עם מבנה דרך (המוגדר בתמ"מ 5/1 על ידי היעודים "רצועת מסילה תת קרקעית" ו-"שטח המיועד לתחנה תת-קרקעית") כדי לשפר את תכנון הכניסה המערבית לתחנה ולהקים מעבר להולכי רגל שיחליף את המעבר הקיים.
- הרשאה להקים תחנה תת קרקעית והכניסות אליה ללא פרסום הודעה במתכונת המפורטת בסעיף 149 לחק התכנון והבניה, 1965

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12,184 מ"ר
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		0	1,032 -	1,032	מ"ר	שצ"פ
		0	152 -	152	מ"ר	בנייני צבור
		0	360 -	360	מ"ר	מרכז עסקים

						ראשי
--	--	--	--	--	--	------

דרך מאושרת: תאי שטח 101 ו-102 בתא שטח 102 (למעט השינוי המזרחי בקו הכחול) לדרך המאושרת נלווים היעודים "רצועת מסילה תת קרקעית" ו"שטח המיועד לתחנה תת קרקעית"		10,640	0	10,640	מ"ר	דרך מאושרת
תאי , השינוי : תאי שטח 202, 203,204.		1,544	1,544 +	0	מ"ר	דרך מוצעת

**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
				102, 101	דרך מאושרת
				204, 203, 202	דרך מוצעת

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 מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
87.33	10,640	דרך מאושרת		87.33	10,640	דרך מאושרת
12.67	1,544	דרך מוצעת				דרך מוצעת
	0	שצ"פ		8.47	1,032	שצ"פ
	0	בנייני צבור		1.24	152	בנייני צבור
	0	מרכז עסקים ראשי		2.96	360	מרכז עסקים ראשי

הערה: במצב מוצע ליעודים "דרך מאושרת" ו"דרך מוצעת" נלווים היעודים "רצועת מסילה תת קרקעית" ו"שטח המיועד לתחנה תת קרקעית" כמצוין בתשריט. להלן: "דרך מאושרת עם רצועת מסילה תת קרקעית ושטח המיועד לתחנה תת קרקעית" ו"דרך מוצעת עם רצועת מסילה תת קרקעית ושטח המיועד לתחנה תת קרקעית"

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת עם "רצועת מסילה תת קרקעית" ו-"שטח המיועד לתחנה תת קרקעית"</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
.א	כמפורט בתמ"מ 5/1, ובין היתר: תחנת רכבת לנוסעים ולמטענים, למתקני שרות, למשרדים לצרכי הרכבת ולמטרות נלוות לרכבת, לרבות מסחר, שטח לאחסון מטענים, טעינתם ופריקתם, חניה של כל סוגי כלי הרכב, מעברים עיליים או תחתיים.
4.1.2	<b>הוראות</b>
.א	כמפורט בתמ"מ 5/1, ובעקר, בסעיפים 12 ו-14

4.2	<b>שם ייעוד: דרך מוצעת עם "רצועת מסילה תת קרקעית" ו-"שטח המיועד לתחנה תת קרקעית"</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
.א	כמפורט בתמ"מ 5/1, ובין היתר: תחנת רכבת לנוסעים ולמטענים, למתקני שרות, למשרדים לצרכי הרכבת ולמטרות נלוות לרכבת, לרבות מסחר, שטח לאחסון מטענים, טעינתם ופריקתם, חניה של כל סוגי כלי הרכב, מעברים עיליים או תחתיים.
4.2.2	<b>הוראות</b>
.א	כמפורט בתמ"מ 5/1, ובעקר, בסעיפים 12 ו-14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)			צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות											
דרך מאושרת עם רצועת מסילה תת קרקעית ושטח המיועד לתחנה תת קרקעית	101, 102	לא רלוונטי	10,000	מתוכנן, לפחות 1,000	10,000	לא רלוונטי	16 מטר וכמפורט בסעיף 14ג' 5/1, עומק של תמ"מ מתחת למפלס פני הקרקע – 2.5 מטר וכמפורט בסעיף 14ד'	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0.00 מטר	0.00 מטר	לא רלוונטי		
דרך מוצעת עם רצועת מסילה תת קרקעית ושטח המיועד לתחנה תת קרקעית	202, 203, 204	לא רלוונטי	שטחי הבניה ביעוד זה יהיו חלק מהשטחים שהותרו כאמור בשורה הקודמת			לא רלוונטי	16 מטר וכמפורט בסעיף 14ג' 5/1, עומק של תמ"מ מתחת למפלס פני הקרקע – 2.5 מטר וכמפורט בסעיף 14ד'	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	0.00 מטר	0.00 מטר	לא רלוונטי		

הערות:

1. הסיכ שטחי הבניה בדרך המאושרת ובדרך המוצעת גם יחד לא יעלו על 10,000 מ"ר.
2. זכויות והוראות בניה תהיינה עפ"י תמ"מ 5/1. אם תהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התמ"מ, יחולו הוראות התמ"מ.
3. בהתאם לתמ"מ 5/1/2 (סעיף 15), בתחום תכנית זו תותר הקמת תחנה תת קרקעית והכניסות אליה ללא פרסום הודעה במתכונת המפורטת בסעיף 149 לחוק ההתו"ב, 1965.



**6. הוראות נוספות**

6.1

6.2

6.3

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**


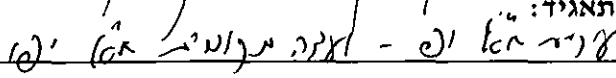
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית –**

זמן משוער לבצוע תכנית זו מתאריך מתן התוקף, כ-7 שנים.

**8. חתימות**

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:		

שם: אביסר קאסמ	חתימה: 	תאריך: 1.9.14	עורך התוכנית
תאגיד: 	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:	מספר תאגיד:		