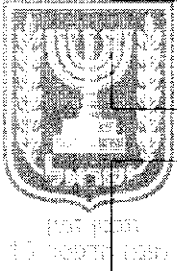


508144

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 507-0207324

15.12.15

מוקדמת מסי 2

תא/מק/4322 - מתחם אכטמן

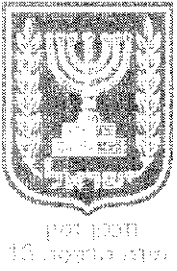
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

מאשרת
סמכות מקומית

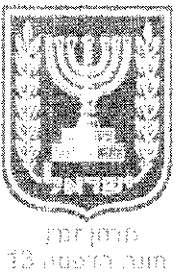
אישורים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

מרחב תכנון תל-אביב - יפו
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית תא/מק/4322 מקוון 507-0207324
 מתחם אכטמן - תכנית בסמכות מקומית
 התכנית מאשרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
 החל מיום 03.07.2015

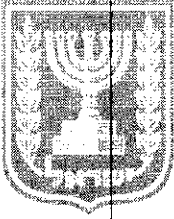
מנהל האגף	מהנדס העיר	יו"ר ועדת הנשנה
אורלי אראל	עודד גבולי, אדר'	תאריך: 6/12/15



Handwritten signature and scribbles

דברי הסבר לתכנית

במתחם אכטמן ניתן לבנות על-פי המצב הקיים בתכנית תא/2676/א שטחים עיקריים בסך 31,500 מ"ר, המחולקים ל- 24,500 מ"ר ביעוד תעסוקה ו- 7,000 מ"ר ביעוד מגורים, ובנוסף 8,200 מ"ר שטחי שירות עיליים ו- 24,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים. התכנית מבקשת לשנות הוראות בינוי ולהוסיף שטחי שירות בהתאם לתיקון 101 לחוק.



תל אביב
מזרח תל אביב 13



תל אביב
מזרח תל אביב 13



תל אביב
מזרח תל אביב 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/מק/4322 - מתחם אכטמן

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0207324

1.2 שטח התכנית 6.67 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

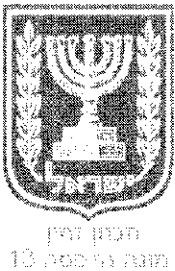
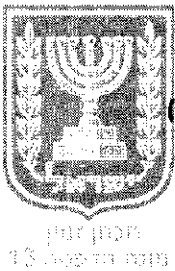
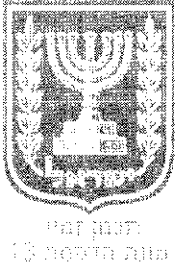
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) (1) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

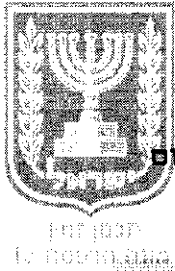
סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
	קואורדינאטה X	180830
	קואורדינאטה Y	665160



1.5.2 תיאור מקום

השטח התזום ברחובות: דרך מנחם בגין מצפון מערב, נתיבי אילון דרום מדרום מזרח, מגרש קרדן מצפון מזרח, מבני גזית/פיז מדרום מערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תל אביב-יפו	דרך בגין	150	
תל אביב-יפו	דרך בגין	152	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	361, 373, 376	382, 411
7110	מוסדר	חלק		367, 370

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

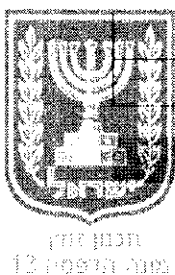
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תא/2676/A	A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

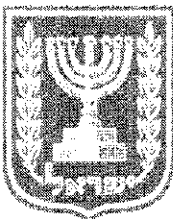
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מסבר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2774	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2774. הוראות תכנית תא/ 2774 תחולנה על תכנית זו.	5441	4302	27/09/2005
תא/ע/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ע/ 1. הוראות תכנית תא/ע/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5264	1594	15/01/2004
תא/ 2676 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2676 א ממשיכות לחול.	5104	3688	21/08/2002



תכנית זמין
מונה תדפיס 13



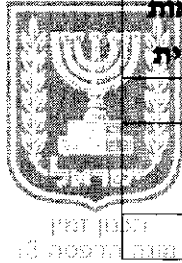
תכנית זמין
מונה תדפיס 13



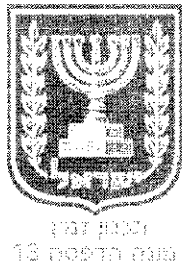
תכנית זמין
מונה תדפיס 13

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסי סיון				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יוסי סיון			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/02/2015	יוסי סיון	וועדה מקומית	24/02/2015		לא



כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			סופרין מגדל המשרדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	5	03-6123965	03-6123966	koby@sufri- group.com

הערת למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית קרדן.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סופרין מגדל המשרדים בע"מ	רמת גן	החילוון (1)	5	03-6123965	03-6123966	koby@sufri- group.com

(1) כתובת: בית קרדן.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

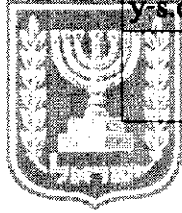


סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית תל אביב - יפו	תל אביב- יפו	שד' בן גוריון	68	03-5217280	03-5216820	
חוכר			קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	154	03-6083456	03-6911665	

(1) כתובת: בית קרדן.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון	בני ברק	בן גוריון דוד	1	03-6158000	03-6158001	renanas@m- y-s.com
	מודד	קובי זייד	0	זייד ארניב	רמת גן	דרך אבא הלל	14	03-7511818	03-7511818	



מחלקת תכנון
מנהל תדפיסה



מחלקת תכנון
מנהל תדפיסה

1.9 הגדרות בתכנית

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



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה

מונח	הגדרת מונח
אגף דרומי	חלק המבנה הממוקם בדרום המגרש בן 33 ק' כמופיע בנספח הבינוי.
אגף הצפוני	חלק המבנה הממוקם בצפון המגרש בן 14 ק' כמופיע בנספח הבינוי.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרת התכנית הינה מימוש מיטבי של תכנית המאושרת 2676א, על ידי תוספת שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת, שינוי הוראות בינוי ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה

(1) הגדלת שטח השרות מעל הכניסה הקובעת, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, מ- 8,200 מ"ר ל-15,750 מ"ר (תוספת של 7,550 מ"ר) עפ"י סעיף 62א(א)1(4) לחוק התכנון והבנייה.

(2) שינוי קו בניין הקבוע בתשריט תכנית 2676א, על-ידי שינוי קו הבניין הדרומי מ- 8.5 מ' ל- 8.0 מ', ושינוי קו הבניין המזרחי מ- 5 מ' ל- 4.5 מ' עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.

(3) שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים ומספר הקומות, באגף הדרומי מק"ק וגלריה + 27 קומות + 2 קומות טכניות לק"ק וגלריה + 30 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 128.5 מ' ו- 140.5 מ' אבסולוטי לא כולל את האנטנה והמתקנים הטכניים. באגף הצפוני מק"ק + 10 + קומה טכנית לק"ק + 12 + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 61 מ' ו- 73 מ' אבסולוטי, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבנייה.

(4) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי באופן שבקומות 19-20 ו- 28-30 יותרו חללים דו קומתיים, וכן לא יותרו בליטות מקירותיהם החיצוניים של המבנים, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבנייה.

(5) שינוי מיקום זיקת הנאה בתנאי ששטח לא יקטן מ-2,400 מ"ר, כמפורט בחשריט, עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבנייה.



מחלקת תכנון
מזכירות הממשלה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 6.67

סוג נתון כמותי	ערב	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,000		7,000		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	24,500		24,500		במצב מאושר יעוד הקרקע לתעסוקה מע"ר

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	101	זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח ציבורי פתוח	201	מנהרה/מעבר תחתי	שטח ציבורי פתוח	201
		קו בנין תחתית/תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		קו בנין תחתית/תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	201
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	101
		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים מסחר ותעסוקה	5,620	84.26	
שצ"פ מעל דרך ת"ת קרקעית	1,050	15.74	
סה"כ	6,670	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים מסחר ותעסוקה	5,628.58	84.97	
שטח ציבורי פתוח	995.82	15.03	
סה"כ	6,624.4	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח ציבורי פתוח	4.1
4.1.1 שימושים	4.1.1
בהתאם לתכניות מסי 2676/א ו-2774 וע 1.	
4.1.2 הוראות	4.1.2
א הוראות בינוי בהתאם לתכניות מסי 2676/א ו-2774.	
4.2 מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
4.2.1 שימושים	4.2.1
בהתאם לתכניות מסי 2676/א ו-2774 וע 1, ושימוש לצרכי ציבור.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
א בינוי /או פיתוח 1. חלליכ דו קומותיים: בקומות 19-20 ו-28-30, יותרו חללים דו קומתיים. 2. צפיפות יחיד תהיה בהתאם למדיניות המע"ר ובהתאם יוקצו דירות לדזור בר השגה כפי שסוכם עם היחידה לתכנון אסטרגי. 3. מנננון אחזקה יהיה לפי החלטת ועדה מקומית בנושא מדיניות מגורים במע"ר הצפוני. 4. גובה רקומות יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומה. 5. לא יותרט בליטות מקירותיהם החיצוניים של הביינים.	
ב גובה מבנים /או בטיחות טיסה אגף דרומי: ק"ק וגלריה + 29 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 125 מ' ו-137 + מ' אבסולוטי: לא כולל את האנטנה והמתקנים טכניים. אגף צפוני: ק"ק + 12 קומות + 2 קומות טכניות בגובה יחסי של 61 מ' ו-73 + מ' אבסולוטי	
ג קווי בנין קו בניין צפוני 7.5 מ', קו בניין מערבי מדרך מנחם בגין 3 מ', קו בניין דרומי 8 מ', קו בניין מזרחי 4.5 מ',.	
ד זיקת הנאה תכנית זו משנה את מיקום זיקת ההנאה בתנאי ששטחה לא יקטן מ-2,400 מ"ר, בהתאם למפורט בתשריט.	
ה פרוגרמה לשטחי ציבור יוקצו 250 מ"ר לצרכי ציבור בקומות התחתונות, עם נגישות נפרדת לשטח הציבורי. הסיכום יאושר באגף הנכסים.	
ו חניה	



תוכן זמין
מונה תכנית 13



תוכן זמין
מונה תכנית 13

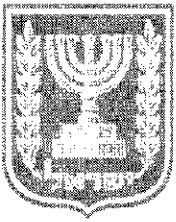


תוכן זמין
מונה תכנית 13

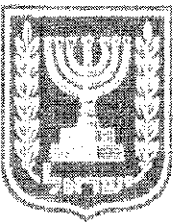
מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
מספר מקומות החנייה הדרושים יהיו בהתאם לדרישות החנייה בתכנית תא/2676/א.	



תכנית זמן
מועד הדפסה: 13



תכנית זמן
מועד הדפסה: 13



תכנית זמן
מועד הדפסה: 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות	
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 4	מעל הכניסה הקובעת (4) 33	גובה (3) 128.5	1268	71250	24000	(2)	15750	(1) 31500	5620	101	מגורים מסחר ותעסוקה

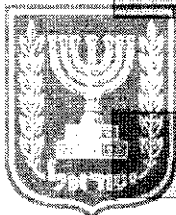
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) סה"כ השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו הינו 31,500 מ"ר, לשטח זה יוספו גזוטרואות ע"פ החוק.
- (2) סה"כ השטח העיקרי מעל למפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו הינו 31,500 מ"ר, לשטח זה יוספו גזוטרואות ע"פ החוק.
- (3) לא כולל אנטנה ומתקנים טכניים.
- (4) ק"ק וגלריה + 30 קומות + 2 קומות טכניות.
- (5) ע"פ מצב מאושר בתכנית: 2676 א'.
- (6) כמופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה
שינויים בתכנית העיצוב במידה וידרשו עפ"י תכנית זו יהיו באישור מה"ע.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



משרד תכנון ומתכננים
13



משרד תכנון ומתכננים
13

8. חתימות



חברון זמן
מס' 13

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סופרין מגדל המשרדים בע"מ 514995976		
יוזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	סופרין מגדל המשרדים בע"מ 514995976		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל 0		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית תל אביב - יפו 500250006		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ 520041005		חוקר
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	יסקי מור סיון		עורך ראשי



חברון זמן
מס' 13

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חניה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבסלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן ואילך. חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. תאריך: 27.7.15

עמו אלמוג
רשות מקרקעי ישראל



חברון זמן
מס' 13