

20.8.96
26.9.96
12.1.97
21.1.97
18.3.99

מאשרת

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 1767/ג'

מתחם לה-גרדיה

שינוי מספר 1 לשנת 1994 לתכנית 1767/ב'

שינוי מספר 1 לשנת 1994 לתכנית 466

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 1767/ג', שינוי מספר 1 לשנת 94 לתכנית מפורטת מספר 1767/ב', ושינוי מספר 1/94 לתכנית מפורטת מספר 466.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
11 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
תשריט בקנה מידה 1:1250 (להלן: התשריט).
נספח בינוי ופיתוח מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 1).
נספח תנועה וחניה (להלן נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

ב. תחום התכנית כולל:

גוש 6130, חלקי חלקות: 111, 198, 280, 310, 312, 314, 332, 316.

גוש 6133, חלקה 945, ח"ח: 949, 702, 951, 878, 879, 946, 869.

גוש 6134, ח"ח: 500, 501, 556, 657.

4. גבולות התכנית: בצפון - רחוב לה-גרדיה.
במערב - שדרות משה-דיין.
במזרח - בי"ס עירוני ט'.
בדרום - מגרשי הטניס של בית ברבור.

5. שטח התכנית: כ- 58 דונם.

6. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ועת"א-יפו.

7. יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית: קולקר - קולקר - אפשטיין, אדריכלים.

9. מטרות התכנית: א. תכנון מחדש של השטח הכלול בתכנית על מנת לשפר את המערך האורבני של המתחם המוצע מבחינת השילוב במרקם הקיים; לאפשר בניה ושיווק בשלבים; ולאפשר מגוון שימושים של מכללות, שגרירויות, מגורים, מסחר ומשרדים עפ"י התאמה לאזור ודרישות השוק העירוני והמטרופוליטני, הכל במסגרת זכויות הבניה המותרות עפ"י תכניות תקפות.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

כל זאת על ידי:

(1) שינוי מערך יעודי קרקע קיימים של אזור מסחרי, אזור מסחר ומשרדים ושטח לבניני צבור, שינוי מערכת הדרכים ואופי הבינוי.

(2) קביעת יעודי קרקע ל: אזור משרדים מיוחד, מגרש מיוחד (מכללות, שגרירויות, מגורים) ומגורים ה' מיוחד לרבות זכויות בניה ותכליות בכל אחד מהם; קביעת שטחים ציבוריים פתוחים ומערכת דרכים ומעברים ציבוריים.

(3) קביעת הוראות בדבר בינוי ופיתוח וכן הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.

ב. לבטל בתחום תחולת התכנית את הוראות התכניות: 1767 ב' ו- 466 על שינוייהן אשר אושרו למתן תוסף ופורסמו כחוק כמפורט בסעיף 15 להלן "יחס לתכניות תקפות".

10. אזורי יעוד: א. אזור משרדים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, מותחם בקו אדום ומקווקו באדום מימין לשמאל (מגרשים מספר 11, 12), הוא אזור משרדים מיוחד ויחולו לגביו ההוראות להלן:

(1) התכליות המותרות:

(א) יותר מסחר בקומת הכניסה ובקומה אחת מעל קומת הכניסה. לא יותר מסחר מעל מפלסים אלו.

(ב) משרדים ושרותי רפואה יותרו בכל קומות הבנין.

(2) זכויות הבניה:

זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים בכל מגרש מעל פני הכניסה הקובעת לבנין יהיו 270% משטח המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימושים עקריים מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהאמור לעיל.

זכויות הבניה המירביות לשטחים למטרות שרות כמוגדר בחוק, מעל פני הכניסה הקובעת לבנין, יהיו 90% משטח המגרש.

זכויות הבניה המירביות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין יהיו 400% וישמשו למטרות שרות כמוגדר בחוק.

תכנית מפורטת מספר 1767 ג'
 מתחם לה-גרדיה
 דף 3 מתוך 11

(3) קווי הבנין:

(א) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה, באדום.

(ב) קו בנין מחייב: הקו המסומן בתשריט באדום עם משולשים אדומים לאורך הוא קו בנין מחייב. באותם מקומות בהם מסומן קו בנין מחייב; קו מתאר המבנה (קונטור) הפונה לצד זה יהיה בחפיפה מלאה עם קו הבנין, וימלא לפחות 50% מאורכו.

(4) תכנית בניה:

תכנית הבניה המירבית היא 80%.

(5) מספר הקומות/גובה הבניה:

(א) מספר הקומות המירבי במגרש מס' 12 יהיה 5 קומות.

הגובה המירבי לבנין יהיה 18 מ' מעל פני ריצפת קומת הכניסה (0.00) ועד פני תקרתו העליונה.

(ב) מספר הקומות המירבי במגרש מספר 11 יהיה 11 קומות.

הגובה המירבי לבנין יהיה 33 מטר מעל פני ריצפת קומת הכניסה (0.00) ועד פני תקרתו העליונה.

(6) הוראות נוספות:

(א) בכל אחד ממגרשים תבנה קולונדה במפלס הרחוב. להוראות בינוי ראה סעיף 11.ג' להלן.

(ב) בשטח המסומן לכך בתשריט תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י היזם.

בשטח זה ניתן יהיה להציב ריהוט ארעי לשימוש החנויות הגובלות בו באישור הועדה המקומית.

(7) מרתפים:

יותר 5 קומות מרתף בכל מגרש, בהיקף המגרש. לשימושים והוראות בניה ראה סעיף 13 להלן. יותר חבור תת קרקעי בין המרתפים במגרשים 11 ו- 12 ומתחת לדרך המתוכננת מס' 1. להוראות בניה ראה ס' 11 א. ס"ק 2.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מספר 1767 ג'
 מתחם לה-גרדיה
 דף 4 מתוך 11

ב. מגרש מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום ומקווקו בחום, באלכסון מימין לשמאל (מגרשים מספר 1-9) הוא מגרש מיוחד - ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

(1) התכליות המותרות:

(א) מוסדות להשכלה:

חינוך תיכוני יחודי ועל-תיכוני, חוץ אוניברסיטאי, ברמות שונות כולל לימודי מקצועות הטכנולוגיה, אמנות, גרפיקה, מינהל ומשפט, ביטוח ודומיהם.

(ב) שגרירויות.

(ג) במגרשים: 2, 3, 6, 8, מותרת חזית מסחרית בקומת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 10% מכלל השטחים העקריים המותרים לבניה במגרש.

(2) זכויות הבניה:

זכויות הבניה המירביות לשטחים עיקריים בכל הקומות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין יהיו 270% משטח המגרש.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימושים עיקריים מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין ובלבד ששה"כ זכויות הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 270%.

זכויות הבניה המירביות לשטחים למטרות שרות כמוגדר בחוק, מעל פני הכניסה הקובעת לבנין, יהיו 100% משטח המגרש.

זכויות הבניה המירביות מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין יהיו עד 300% וישמשו למטרות שרות כמוגדר בחוק.

(3) חלוקה למגרשי משנה ומספר בניינים במגרש:

(א) מגרשים 1-8 יחולקו למגרשי משנה 1 א' - 8 א' ו- 1 ב' - 8 ב' בהתאמה, לצורך קביעת זכויות בניה בלבד כמפורט בסעיפים 5 ו-6) להלן.
 קו החלוקה למגרשי משנה מסומן בתשריט בקו - נקודותיים באדום.

(ב) לא יותר יותר ממבנה אחד בכל מגרש משנה.

(ג) במפות לצרכי רישום ירשם כ"א מהמגרשים 1 - 8 כמגרש בשלמותו וללא חלוקת המשנה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

תכנית מפורטת מספר 1767 ג'
 מתחם לה-גרדיה
 דף 5 מתוך 11

(4) קווי בנין:

(א) קווי הבנין במגרשים 1-8 יהיו 0 בכל הכיוונים.

(ב) קווי הבנין במגרש 9 יהיו כמסומן בתשריט בקו - נקודה באדום.

(ג) קו בנין מחייב מסומן בתשריט באדום עם משולשים אדומים לאורכו.

באותם מקומות בהם מסומן קו בנין מחייב, קו מתאר המבנה (קונטור) הפונה לצד זה יהיה בחפיפה מלאה עם קו הבנין וימלא לפחות 70% מארכו.

(5) תכנית בניה:

(א) תכנית הבניה המירבית במגרשים 1א' - 8א' היא 100%.

(ב) תכנית הבניה המירבית במגרשים 1ב' - 8ב' היא 50%.

(ג) תכנית הבניה המירבית במגרש 9 היא 80%.

(6) מספר קומות וגובה בניה:

(א) במגרשים 1א' - 8א' ובמגרש 9, מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות.

הגובה המירבי לבנין יהיה 18 מ' מעל פני קומת הכניסה (0.00) ועד פני תקרתו העליונה.

(ב) במגרשים 1ב' - 8ב' מספר הקומות המירבי יהיה 2 קומות.

הגובה המירבי לבנין יהיה 9 מ' מעל פני קומת הכניסה (0.00) ועד פני תקרתו העליונה.

(7) הוראות נוספות:

(א) תנאי למתן היתר לבניה במגרשי 5 ו-7 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

(ב) בכל אחד מהמגרשים 2,3,6,8, ו-9 תבנה קולונדה במפלס הרחוב. להוראות בניה ראה סעיף 11 ג' שלהלן.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

(ד) תנאי למתן היתר ככל אחד מהמגרשים 1-4 וככל אחד מהמגרשים 5-8 יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל מכלול של ארבעה מגרשים בהתאם, ע"י הועדה המקומית.
תכנית העיצוב הארכיטקטוני תוכן בקנ"מ 1:500 ותכלול תכנית קומת כניסה עקרונית, שני חתכים אופייניים וחזיתות.
התכנית תקבע את הנאות:

1. חומרי גמר ל- 70% מהחזיתות.
2. גבהים אבסולוטיים למעקה העליון של הבנינים וכמו כן גם למפלס 00.00 (מפלס הכניסה) ומפלסי פיתוח סופיים.
3. חומרי פיתוח ופרטים עקרוניים לרבות שכילי אופניים.
4. עיצוב הארקדה הכולל גובה אבסולוטי של המשקוף ופרטי עמודים.
5. עיצוב עקרוני לגדרות ומעקות - כלליים ותיצוניים.
6. עקרונות עיצוב קיר המוסד לאורך שדרות משה דיין.

(8) מרתפים:

יותר 3 קומות מרתף ככל מגרש, בהיקף המגרש. לשימושים והוראות בניה ראה סעיף 13 להלן.
יותר חבורים תת קרקעיים בין מרתפים כמגרשים שונים לפי הוראות ס' 11 א. ס"ק 2.

ג. איזור מגורים ה' מיוחד:

השטח הצבוע כתשריט בצבע חום בהיר מקווקו בקוים אלכסוניים כחולים (מגרש מספר 21), הוא איזור מגורים ה' מיוחד ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

(1) התכליות המותרות:

- (א) מגורים.
- (ב) מעונות סטודנטים הכוללים שטחים משותפים לשימושם.

תכנית מפורטת מספר 1767 ג'
מתחם לה-גרדיה
דף 7 מתוך 11

(2) זכויות הבניה:

(א) זכויות הבניה המירביות לשטחים לשימוש עיקרי מעל פני הכניסה הקובעת לבנין יהיו 230% משטח המגרש.

(ב) זכויות הבניה המירביות לשטחי שרות, כמוגדר בחוק, מעל פני הכניסה הקובעת לבנין יהיו 45% משטח המגרש.

(ג) זכויות הבניה המירביות מתחת לפני הכניסה קובעת לבנין יהיו 100% משטח המגרש וישמשו לשטחי שרות כמוגדר בחוק.

(3) גודל יח"ד:

(א) גודל יח"ד ממוצע יהיה 60 מ"ר שטח עיקרי.

(ב) גודל יח"ד מירבי יהיה 70 מ"ר שטח עיקרי.

(4) מספר בניינים במגרש:

יותר עד שני מבנים במגרש.

(5) קווי הבנין:

(א) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה, באדום.

(ב) מרווח מינימלי בין בנינים יהיה 8 מ'.

(6) תכנית הבניה:

תכנית בניה מירבית תהיה 50%.

(7) מספר הקומות וגובה הבניה:

מספר הקומות המירבי יהיה 6 קומות.

הגובה המירבי לבנין יהיה 18 מטר מעל פני רצפת קומת הכניסה (0.00), עד תקרתו העליונה.

(8) מרתפים:

יותר קומת מרתף אחת במגרש, בהיקף המגרש. לשימושים והוראות בניה ראה סעיף 13 להלן.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

9) הוראות מיוחדות לדיור להשכרה:

א) לפחות 60% מסה"כ יחידות הדיור המותרות לבניה יהיו למעונות סטודנטים.

ב) תנאי להיתר יהיה הבטחת הקמת חברת אחזקה לשביעות רצון מה"ע.

ד. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית (מגרש מס' 31), הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

התכליות המותרות:

- (1) שדרות, גנים וחורשות.
- (2) מתקני גן ונופש פעיל, שטחי נופש וספורט.
- (3) שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. תותר גישה לרכב חרום ולרכב שרות.
- (4) מערכת תשתית על-קרקעית ותת-קרקעית.
- (5) מקלטים ציבוריים.

11. הוראות לשטחים מיוחדים:

א. שבילים להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומקווקו באדום, (מגרשים מס' 32, 33, 34) הוא שטח לשבילים להולכי רגל.

(1) בשבילים להולכי רגל יותר מעבר לרכב חרום ושרות ומעבר מוגבל לחניה לכלי רכב אחרים, בכפוף לאישור אגף התנועה של עת"א.

(2) כ"כ, יותרו חיבורים תת קרקעיים לרכב בין מרתפי חניה הגובלים בשבילים להולכי-רגל. רוחב כל מעבר לא יעלה על 7.00 מ'. תקרת המעבר תהיה כ- 3.00 מ' מתחת למפלס הקרקע. מיקום החיבור יהיה מתואם ומסוכס בין שני בעלי הזכויות בשני המגרשים. העיריה תיתן זיקת הנאה שתורשם לטובת שני בעלי הזכויות בשני המגרשים, כך שאחזקת המבנה תחול על בעלי הזכויות.

ב. גשר להולכי רגל או מעבר תת-קרקעי:

בשטח המסומן בתשריט בסימון "גשר עילי" או מעבר תת קרקעי להולכי רגל תותר בניית גשר להולכי-רגל או מעבר תת קרקעי מעל/מתחת הדרך במקום המסומן בתשריט:

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

ג. קולונדה וזיקת מעבר להולכי רגל:

הקו המסומן בתשריט בסגול מקוטע הוא קו קולונדה מחייב והרצועה לאורכו המסומנת בתשריט בנקודות שחורות הוא שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל, ויחולו לגביהם ההוראות הבאות:

- 1) רוחב המעבר המקורה לא יפחת מ- 3.80 מ'. גובה הקולונדה לא יפחת מ- 4.50 מ' מפני המדרכה במפלס הממוצע שלה במרכז המגרש ולא יעלה על 6.0 מ'.
- 2) הקולונדה תהיה רצופה ולא תותר הצבת כל בניה לארכה, להוציא ריהוט ארעי לשימוש החנויות לארכה באישור הועדה המקומית.
- 3) לגבי אזור זה תרשם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל. ניתן יהיה להעביר בתחום רצפת הקולונדה מערכות תשתית.
- 4) השטח המסומן לזיקת הנאה להולכי רגל יפותח ויתוחזק ע"י היזם.

12. תנועה וחניה:

- א. מקומות החניה יהיו עפ"י התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לנספח התנועה, הגבוה מביניהם.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית. לאשר שינויים בנספח התנועה ברמה של הסדרי תנועה וחניה.
- ג. שינויים גיאומטריים מקומיים ברדיוס סבוב ובמפרצי חניה, לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.

13. מרתפים:

- א. מספר קומות המרתף המותר יהיה כמצוין באזורי היעוד השונים.
 - ב. הגבהת תקרת המרתף מעל פני הכניסה הקובעת תותר בהיקף (קונטור) הבניה שמעל בלבד. הגבהת תקרת המרתף מעל פני הכניסה הקובעת תאושר בכל היקף המגרש, במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי גג המרתף יפותח ויגונן כחצר למבנה.
 - ג. גובה קומת המרתף העליונה יהיה כנדרש לחניה תפעולית לצורך פריקה וטעינה.
 - ד. השימושים במרתף יהיו כמפורט בתקנות לשטחים למטרות שירות, תיקון 31 לחוק התכנון והבניה, 1992 ויכלול חניה.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימושים למטרות עיקריות במרתפים ובלבד שש"כ זכויות הבניה לשטחים עיקריים לא יעלה על המפורט באזורי היעוד השונים.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

14. הוראות אחרות:

א. הפסקות:

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו בספרי המקרקעין.

ב. מבנים להריסה:

הבנינים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה.
 תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא הריסת המבנים שבו וסילוק שרידי הפסולת ע"י מגיש ההיתר.

15. תנאים למתן היתר בניה:

א. לא יוצאו התרי בניה בתחום התכנית לפני אישור תשריט חלוקה או תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ב. תנאי למתן היתר במגרשים 2,3,6,8,9,11,12 יהיה הבטחת בנית קולונדה ורישום שטח לזיקת הנאה להולכי רגל כמפורט בסעיף 11.

ג. תנאי למתן היתר במגרשים 5 ו-7 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

ד. בניה בשלבים כ"מגרש מיוחד" תותר רק אם תהווה לא פחות מ-50% מזכויות הבניה במגרש ותספק את תקן החניה הדרוש לכל שלב.

ה. תנאי למתן היתר בכל אחד מהמגרשים 1-4 ובכל אחד מהמגרשים 5-8, יהיה אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל מכלול של ארבעה מגרשים בהתאם, ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 10, ב. סעיף קטן 7.

16. יחס התכנית לתכניות תקפות:

א. על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות התקפות; במידה ויתגלה ניגוד בין הוראות התכניות התקפות והוראות תכנית זו יכריעו הוראות תכנית זו.

ב. הוראות תכנית מתאר "ג" "בניה על גגות" על שינוייה יחולו על תכנית זאת רק לנושא בנית מתקנים על הגג.

17. זמן לביצוע: 20 שנה.

מינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

חת'מות :

בעל הסרקע:

מינהל
מחוז
דרך
תל אביב
טלפון

6.5.99

התכנית : מ"מ ת"א

מגיש התכנית:

[illegible]

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
תל אביב-יפו 67012
טלפון: 5638111

דרך פתח תקוה 116
תל אביב-יפו 67012
טלפון: 5638111

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
7246 - טלפון 03-5638111

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
7246 - טלפון 03-5638111

116 דרך פתח תקווה
תל אביב-יפו 57012
טלפון: 5638111

משרד הפנים מהוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1267/15

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
28.12.98
ביום 16.11.98 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר
יו"ר חועדה הסטודיו

קולק, קולק אפשטין
אדריכל (1991) בע"מ
ת.פ. 1-157025-51

עורכי התכנית:

חתימת הועדה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם החברה: מפעל חקלאי 1767
 הוצרעה לשמן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: 16.11.98 פרסוקול: 644 החלטה
 " / " / "
 " / " / "
 " / " / "
 אישורה לשמן חוקף ע"י הוצעה הסמכויות להכונן ולבניה
 תאריך: 28.12.98 ישיבה מס': 649
 חתום: [Signature] 13
 חתום: [Signature] 13
 חתום: [Signature] 13

תאר יד :

מספר נו : תבע-ז-4881-96

11-5-99

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 4/767/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.12.78 לאשר את התכנית.
16.11.78
שמואל לסקר
יו"ר הוועדה המחוזית