

16.8.94
4267 ר.י
15.12.94 / נ



2406

2787-1



מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2406 - "אהרונסון - הרב קוק"

איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

שנוי מס' 1 לשנת 1991 של תכנית מפורטת מס' 44, 1200 ו-2004.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2406 - "אהרונסון-הרב קוק" איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים (להלן "התכנית"), שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית בנין עיר מס' 44 ("תכנית מאוחדת לקביעת אזורים"), תכנית מפורטת 1200 ("תכנית פיתוח שטח מנשיה") ותכנית מפורטת 2004 ("תכנית בינוי בין רח' גאולה ורח' זרובבל").

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:1250, ו-1:250, נספח בינוי מנחה (להלן "התשריט") ולוח הקצאות הכולל טבלת איזון (להלן "לוח ההקצאות"). כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, הכולל את חלקות 1-5, 33-37 בגוש 6916.

4. גבולות התכנית : בין הרחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, אהרונסון מדרום והרב קוק מצפון.

5. שטח התכנית : השטח הכלול ברפרצלציה והנושא זכויות בניה הוא כ-4.5 דונם.

6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב-יפו.

7. בעל הקרקע : יופה טרסט ואחרים.

8. עורך התכנית : אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים. מכון אורבני (1975) בע"מ. אורי זרובבל, אדריכל.

9. מטרות התכנית :

1. פתוח המתחם כאזור מגורים משולב במסחר ומשרדים על-ידי:

א. קביעת יעודי קרקע למגורים, מסחר, משרדים, דרכים לרכב והולכי רגל וחניה.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הנחיות לבינוי במסגרת נספח בינוי מנחה, למבנה בן 4 קומות ומעליו מגדל ברצוף הרברט סמואל וכן למבנה למגורים בן 4 קומות ומעליו מגדל מגורים ברח' הירקון.

ד. הרחבת רח' הירקון ל-21 מ'.



תכנית מפורטת 2406
"אהרונסון-הרב קוק"
דף מס' __ מתוך 6 דפים

ה. אחד וחלוקה מחדש של השטח הכלול בפרצלציה
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה 1965.

2. לשנות בהתאם לכך את תכנית בנין עיר מס' 44 -
"תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון 1941)" -
אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 1142
בתאריך 20.11.1941, ואת תכנית מפורטת 1200 -
"תכנית פיתוח שטח מנשיה" - אשר הודעה בדבר מתן
תוקף לה פורסמה בי.פ. 2123 בתאריך 3.7.1975 ואת
תכנית מפורטת 2004 - "תכנית בינוי בין רח' גאולה
ורח' זרובבל" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה
בי.פ. 2770 בתאריך 10.12.1981 (להלן "התכנית
הראשית").

10. אזורי יעוד :

1. אזור מגורים מיוחד: מגרש א' (חלקות 37, 36, חלק
מחלקה 4, 3, 2, 1) המסומן בתשריט בצבע כתום
מותחם בקו כתום כהה, וחלות עליו ההוראות הנאות:

א. תכליות מותרות:

- (1) בקומות מרתף - לפי תכנית "ע" מרתפים.
- (2) בקומת קרקע ויציע - מסחר חניה עילית,
מחסנים דירתיים, חדר מדרגות ומעליות,
מתקנים הנדסיים ותברואתיים.
- (3) בשתי קומות עליונות - משרדים, מגורים,
חניה עילית, מתקני ספורט ובריכה, מחסנים
דירתיים, חדרי מדרגות ומעליות, מתקנים
הנדסיים ותברואתיים.
- (4) בקומות 21 - 4 - מגורים.

ב. זכויות בניה:

- (1) סה"כ שטח למטרות עיקריות עד 7,200 מ"ר,
מתוכם 2,500 מ"ר בקומות 3 - 1 למסחר
ומשרדים, ו-4,700 מ"ר בקומות 21 - 4
למגורים.
שטחי השרות יהיו עד 4,570 מ"ר מתחת לפני
הקרקע ועד 5,000 מ"ר מעל פני הקרקע.
- (2) מספר יחידות דיור לא יעלה על 85.
- (3) ניתן להמיר עד 2,000 מ"ר משטח המסחר
והמשרדים לשטח למגורים.
מספר היחידות הנוספות על האמור בסעיף 2
לא יעלה על 25.

ג. גובה מבנים:

- (1) 2 קומות מרתף.



תכנית מפורטת 2406
"אהרונסון-הרב קוק"
דף מס' __ מתוך 6 דפים

(2) קומת קרקע הכוללת יציע כמצויין בנספח הבינוי.

(3) 2 קומות מעל קומת קרקע.

(4) עד 17 קומות במגדל.

(5) סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברציף הרברט סמואל לא יעלה על 66.0 מ', לא כולל חדרי מכונות.

ד. קו בנין:

(1) כמסומן בתשריט.

ה. הוראות נוספות:

(1) חתך הקולונדה יהיה בהתאם למסומן בנספח בינוי.

(2) גובה מבנה תחתון ברח' אהרונסון, הרב-קוק יהיה 4 קומות ע"ע.

(3) היטל רוחב חזית המגדל בכיוון הרברט סמואל לא יעלה על 25.00 מ'. המרחק בינו לבין מגדלי המגורים מצפון ומדרום לא יפחת מ-20.00 מ'.

2. אזור מגורים מיוחד:

מגרש ב' (חלקות 35, 34, חלק מחלקה 4, חלק מחלקה 5 וחלק מחלקה 33) המסומן בתשריט בצבע כתום.

א. תכליות מותרות:

(1) בקומות מרתף - לפי תכנית "ע" מרתפים.

(2) קומת עמודים מפולשת - חללי עזר לשרות דיירי הבנין.

(3) 4 קומות למגורים.

(4) בקומות 5-15 - מגורים.

ב. זכויות בניה:

(1) במגרש ב' תותר בניה של עד 55 יחידות דיור, במבנה תחתון בקומות 4-1 ובמגדל מגורים בקומות 4-15, בשטח עיקרי מעל פני הקרקע שלא יעלה 3,962 מ"ר ובלבד שהשטח העיקרי בקומות 4-1 לא יפחת מ-1,500 מ"ר. שטחי השרות יהיו עד 3,050 מ"ר מתחת לפני הקרקע ועד 2,000 מ"ר מעל פני הקרקע.

ג. גובה בניה:



תכנית מפורטת 2406
"אהרונסון-הרב קוק"
דף מס' __ מתוך 6 דפים

(1) 2 קומות מרתף.

(2) קומת עמודים מפולשת.

(3) 15 קומות למגורים, מהן 4 קומות במבנה תחתון ו-11 קומות במגדל.

ד. קוי בנין

(1) כמסומן בתשריט.

ה. הוראות נוספות

(1) היטל רוחב חזית המגדל בכיוון הרברט סמואל לא יעלה על 20.0 מ', וסה"כ ההיטל של מגדל זה והמגדל במגרש א' לא יעלה על 32.50 מ'.

(2) גובה המבנה התחתון יהיה 4 קומות על קומת עמודים מפולשת.

3. חניה:

א. תכליות מותרות

(1) תותר חניה על-קרקעית בארבעה מפלסים כמסומן בנספח בינוי. תותר חניה תת-קרקעית עד גבול המגרשים עד שני מפלסים, לפי התקן שיהיה בתוקף בעיריית תל-אביב-יפו בעת הוצאת היתר הבניה.

(2) הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש חניה ציבורית בהתאם לשיקול דעתה ובמימון עיריית תל-אביב-יפו.

(3) סידורי החניה, הגישה, הפריקה והטעינה יהיו בהתאם לאישור הועדה לתאום התנועה והחניה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניהכפי שהן מסומנות בתשריט, באישור גורמי התחבורה המוסמכים, לא יהוו שינוי לתכנית.

11. הוראות אחרות :

1. כללי:

א. החלוקה החדשה תבוצע ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. רשום שטחים ציבוריים:

השטחים המסומנים להרחבת דרכים ירשמו ע"ש עיריית תל-אביב-יפו כחוק, במסגרת רישום החלוקה החדשה, ללא תמורה כשהם פנויים מכל חפץ או חזקה.



תכנית מפורטת 2406
"אהרונסון-הרב קוק"
דף מס' __ מתוך 6 דפים

הוצאות פינוי שטחים אלה יחולו על בעלי הקרקע ולא יוצאו היתרי בניה למגרש א' לפני פינוי השטחים בחלקה 5, ולמגרש ב' לפני פינוי השטחים בחלקה 33 או הבטחת הוצאות הפינוי על-ידי הפקדתם או מתן ערבות אחרת לשביעות רצון הועדה המקומית. אין באמור לעיל למנוע את הועדה המקומית לפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתה. במקרה זה תהא זכאית לשיפוי מהבעלים עבור הוצאות הפינוי שיהיו לה.

3. הריסת המבנים:
המבנים הנמצאים בתחום התכנית ואינם תואמים את הוראותיה מיועדים להריסה, יהרסו ופסולת הכנין תסולק מהשטח על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.

4. תשלום להוצאות הכנת התכנית:
כל הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה ייגבו מהבעלים באופן יחסי לחלקם בקרקע. תשלום ההוצאות יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. הוצאות אלה תהינה צמודות למדד המחירים לצרכן עד התשלום בפועל וזאת על-פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

12. תנאים למתן היתר:

1. היתר הבניה לחלק או לכל תחום התכנית יכלול תכנית פיתוח שטח וגינון כוללת בקנ"מ 1:100.
2. על תכנית זו חלות הגבלות בניה לבטיחות הטיסה המוטלת על שדה דב וסביבתו. כתנאי להיתר הבניה יוגש למינהל התעופה האזרחית סקר ובו מצויינים המבנים הגבוהים מהמבנה המוצע בתכנית ברדיוס של 1,000 מ' לפחות. לא יוקם עגורן באתר הבניה אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.
3. תנאי למתן היתר בניה למגרש א' תהיה הבטחת הריסתם של המבנים בחלקות 1, 2, 3, 5, 36, 37 ותנאי למתן תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל של מבנים אלה. תנאי למתן היתר בניה למגרש ב' תהיה הבטחת הריסתם של המבנים בחלקות 4, 33, 34 ו-35 ותנאי למתן תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל של מבנים אלה.

13. יחס התכנית לתכניות

תקפות _____ :

1. על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה:

שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.	ה ע ר ו ת
תכנית מתאר מקומית "ע"-מרתפים	28.11.85	3275	למעט סעיף 4.1 בענין הבלטת מרתף מעל מפלס הקרקע, וסעיף 3.1 בענין היקף הבניה.
תכנית מתאר מקומית 1680-	10.12.81	2770	למעט סעיף 13.



תכנית מפורטת 2406
"אהרונסון-הרב קוק"
דף מס' — מתוך 6 דפים

2. על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית. במידה
ויהיה ניגוד בין הוראות תכנית זו ובין הוראות
התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

10 שנים מיום אישור התכנית.

14. זמן ביצוע:

חתימת המתכנן:

15. אישורים:

חתימת בעל הקרקע (מגרש א'):

דב שלמון
עורדין וטורין
רח' בארי 5, ת"א 64682
טל. 03-5221185/6

אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ

חתימת הועדה המקומית/המחוזית:

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

אישור תכנית מס. 2406

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 21.7.94 לאשר את התכנית
19.10.94

שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

מספרנו: טכ/בע-91-3742

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: אגמ (חסימה קט' 2406 - אהרונסון-הרב קוק)

הומלצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 2.3.94 פרוטוקול: 2/13 החלטה: 10

אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 31.7.94 ישיבה מס': 12

מנהל: מהנדס העיר

י"ר הועדה
30.8.94

א.3