

מרחב מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת תא/ 2676 א' - "מגדל אכטמן"

שינוי מס' 12 של תכנית מפורטת "G" לשנת 2000

שינוי מס' 6 של תכנית מפורטת 1205 לשנת 2000

שינוי מס' 16 של תכנית מפורטת 1043 לשנת 2000

שינוי מס' 5 של תכנית מפורטת 676 לשנת 2000

שינוי מס' 1 של תכנית מפורטת 1386 לשנת 2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2676 א' - "מגדל אכטמן" - שינוי של תכנית מפורטת "G", שינוי של תכנית מפורטת 1205, שינוי של תכנית מפורטת 1043, שינוי של תכנית מפורטת 676.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),  
גיליון תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט"),  
נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500,  
נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500.  
לוח איזון עבור חלקות להשלמה שלא בהסכמת בעלים.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הכולל:  
חלקות: 361, 373, 376, וחלקי חלקות: 365, ו- 382  
בגוש 6110.  
וחלקי חלקות: 1 ו- 14, בגוש 7110.

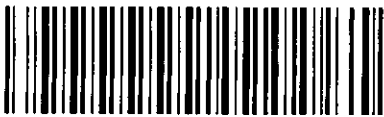
4. גבולות התכנית:  
בצפון: מגרש "קרדן", חלקה: 377 בגוש 6110,  
במערב: דרך פתח - תקווה,  
במזרח: כביש מהיר נתיבי איילון,  
בדרום: מגרש "פז/ מבני גזית", חלקות: 374, 375, בגוש 6110.

5. שטח התכנית: כ- 6.7 דונם.

6. יוזם התכנית: אלכסנדר אכטמן.

7. בעלי הזכויות בקרקע:  
אלכסנדר אכטמן, מנהל מקרקעי ישראל, עיריית תל-אביב-יפו ואחרים.

8. עורך התכנית: חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים.



2676 א

3055 -3



1

חיים שפירא  
אדריכלות ותכנון ערים

## 9. מסרות התכנית:

### 9.1 פיתוח הזרוע הצפונית של מרכז העסקים הראשי (להלן: המע"ר) ע"י:

9.1.1 שינוי יעוד מ"אזור תעשיה", "שטח לתכנון בעתיד", ל"אזור מרכז עסקים ראשי" (להלן: מע"ר) הכולל שימושים של מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות.

9.1.2 שינוי יעוד מ"שצ"פ כלול בדרך" ו"שטח לתכנון בעתיד", ל"דרך" שמתחתיה מרתפים לחניה תת-קרקעית.

9.1.3 קביעת זכויות בניה ובינוי, בשטחים עיקריים שלא יעלו על 31,500 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 28 קומות ו- 2 קומות טכניות על הגג, סה"כ 30 קומות מעל למפלס הכניסה.

9.1.4 קביעת שטחים פתוחים ומתן זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור בתחומם, במפלס דרך פ"ת וברמפת הגישה לדרך השירות המזרחית, לאורך הגבול הצפוני של התכנית.

9.1.5 איחוד של חלקות בתחום התכנית, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם, ליצירת מגרש בניה קיים וא'.

9.1.6 קביעת הוראות להשלמת מגרש וא' ע"י המקרקעין המסומנים כמגרש וב', ע"פ סעיף 70 לחוק התכנון והבניה, בהסכמת הבעלים או שלא בהסכמתם, לשם יצירת מגרש בניה A.

### 9.2 לשנות בהתאם לכך את הוראות התכניות הבאות:

תכנית מפורטת "G" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907 מיום 11.6.64. תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73. תכנית מפורטת מס' 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514 מיום 20.3.69. תכנית מפורטת מס' 225 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813 מיום 17.01.61. תכנית מפורטת מס' 1386 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1750 מיום 26.08.71. תכנית מפורטת מס' 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326 מיום 29.12.66 (להלן: התכנית הראשית).

## 10. הוראות התכנית:

10.1 מע"ר: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה והמסומן כ- וא' ו- וב', הוא אזור מע"ר וחלות לגביו ההוראות הבאות:

### 10.1.1 תכליות מותרות:

10.1.1.1 במרתפים יותרו: פריקה וטעינה, מעברים לכלי רכב והולכי רגל, חניה, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים נוספים המותרים עפ"י תכנית "ע - מרתפים".

חיים שפירא  
מזכיר תכנון ערים

- 10.1.1.2 במרתף העליון יותרו במסגרת השטחים המותרים בתכנית, שטחים עיקריים לשימושים מסחריים, בתי קפה ומסעדות, אולמות לכנסים, שמחות, אירועים ובידור חדרי טלקומוניקציה, אולמות תצוגה, מקלטים, כניסות לחניון, חניה, וכן שימושים אחרים, כמו במרתפים האחרים.
- 10.1.1.3 בקומת הכניסה, במפלס דרך פתח-תקווה, כולל יציעים וגלריות, יותרו: לובי, מסחר סיטונאי וקמעונאי, שירותים אישיים, הנהלות וסניפי מוסדות, מוסדות פיננסיים ואחרים, חדרי טלקומוניקציה, בתי אוכל ומשקה, משרדים, אולמות לכנסים, שמחות, אירועים ובידור, שימושים בעלי אופי ציבורי, תעשייה עתירת ידע ואולמות תצוגה.
- 10.1.1.4 במפלסי הקומות העליונות (מעל לקומת הכניסה הראשית) יותרו: משרדים, הנהלות מוסדות, מוסדות פיננסיים ואחרים, תעשייה עתירת ידע, מגורים ו/או אכסון מלונאי, חדרי כושר ובריכת שחיה, בתי אוכל ומשקה לדיירי ובאי הבנין.
- 10.1.1.5 במסגרת שטחי השרות יותרו קומות טכניות ושטחים טכניים בקומות הבנין. בשתי קומות הגג ועל הגג העליון יותרו מתקני תקשורת ושטחי שירות אחרים, כהגדרתם בחוק.

## 10.1.2 זכויות בניה במגרש A:

- 10.1.2.1 סה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה ביעוד תעסוקה ומסחר הוא 24,500 מ"ר, מתוכם מותרים לבניה שטחים עיקריים ביעוד מסחרי עד 5,000 מ"ר.
- 10.1.2.2 ניתן לבנות 7000 מ"ר נוספים, אם אותם שטחים ייועדו למגורים, או לאיכסון מלונאי.
- 10.1.2.3 בנוסף לשטחי המסחר המפורטים בסעיף 10.1.2.2 רשאית הועדה המקומית להתיר המרה של שטחי משרדים לשטחי מסחר בהיקף שלא יעלה על 3,500 מ"ר.
- 10.1.2.4 סה"כ שטחי השירות המותרים לבניה, מעל מפלס הכניסה הראשי, הוא 8,200 מ"ר.
- 10.1.2.5 סה"כ שטחי השירות המותרים לבניה מתחת למפלס הכניסה הראשית, הוא 24,000 מ"ר.
- 10.1.2.6 השטח המקורה בין שני אגפי הבניין במגרש הבניה, במפלס הכניסה הראשית, קרי - "אטריום", לא יכלל בחישוב זכויות הבניה.

חיים שמיר  
אדריכלות ותכנון ערים

### 10.1.3 גבהים:

- 10.1.3.1 תותר הקמה של 4 קומות מרתף. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש מעבר ע"י זיקת הנאה, למרתפים הסמוכים מדרום ומצפון למגרש, בכפוף למגבלות קונסטרוקטיביות ובטיחותיות.
- 10.1.3.2 גובה המרתף בתחום הפריקה והטעינה לא יפחת מ- 3.80 מ'.
- 10.1.3.3 גובה קומת הכניסה באגפי הבניין לא יעלה על 11 מ'. בתחום קומת הכניסה יותרו יציעים וקומות ביניים, עפ"י חוק התכנון והבניה, ובמסגרת השטחים המותרים בתכנית. מגבלה זאת אינה חלה על שטח האטריום שבין שני אגפי הבנין.
- 10.1.3.4 מעל קומת הכניסה והגלריה יותרו 27 קומות ושתי קומות גג, עפ"י התכליות והשטחים המפורטים בסעיפים 10.1.1 ו- 10.1.2.
- 10.1.3.5 הגובה הכולל של הבנין לא יעלה על 30 קומות ועל 120 מ' מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.
- 10.1.3.6 לפני קבלת היתר הבניה יש לקבל את אישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית, הן לגובה הבנין והן למתקנים אשר ייבנו על הגג.

### 10.1.4 קווי בנין:

- 10.1.4.1 קווי הבנין בקומת הקרקע יהיו כמסומן בתשריט: קו הבנין המזרחי במפלס הכביש המזרחי יהיה 0 מ'. קו הבנין המזרחי, במפלס הכניסה הראשית, יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי, אולם לא פחות מ- 12 מ' מהכביש המזרחי ו/או מקצה הרחבה המזרחית לכיוון האילון. קו הבנין המערבי לא יפחת מ- 3.0 מ'. קו הבנין הדרומי לא יפחת מ- 8.5 מ'. קו הבנין הצפוני לא יפחת מ- 7.5 מ'. בכיוון דרום, בגובה של למעלה מ- 9 מ' מעל מפלס הכניסה הראשית, יותרו בליטות של עד 2 מ', מחזית הבנין. קווי הבנין במרתפים יהיו עד לגבולות המגרש.
- 10 1 4 2 מותרת הרחבת 3 המרתפים התחתונים של המגרש שביעוד מע"ר אל מתחת לדרך השירות המזרחית שלאורך נתיבי אילון, בתנאי שלא ייפגעו התשתיות העירוניות.

חיים שמיר  
אדריכלות ותכנון ערים

### 10.1.5 הוראות נוספות למגורים ו/או אכסון מלונאי:

- 10.1.5.1 לא יותרו שני שמושים (אכסון מלונאי, מגורים, או משרדים) באותה קומה, באותו אגף. קומות שבאותו אגף, שבאותו שימוש, יהיו ברצף.
- 10.1.5.2 יובטחו כניסות ומעליות נפרדות למשרדים, למגורים ולאכסון מלונאי.
- 10.1.5.3 למגורים, למשרדים ולאכסון מלונאי, תוקצה חניה נפרדת לכל שימוש.

### 10.2 דרך - דרך שירות ציבורית:

שטח הרצועה ברוחב 16 מ' שלאורך הגבול המזרחי של התכנית הצבועה באדום, הוא דרך, ויחולו לגביו ההוראות הבאות:

10.2.1 מפלס הדרך המזרחית שבתחום התכנית, יהיה כמפורט בנספח התנועה, ובנספח הבינוי שאושר ע"י מהנדס העיר. התכנון המפורט יתואם עם תב"ע תא/ 2774.

10.2.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש פיתוח טיילת להולכי רגל במפלס הכניסה הראשית ברצף עם פיתוח השטחים הפתוחים שבתחום המגרש ביעוד מע"ר ותחזוקתם, ע"י בעל הזכויות במגרש המע"ר.

10.2.3 לאורך נתיבי אילון יובטח מעבר ברוחב 2,5 מ' לתשתיות. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 12.1.3, לשביעות רצון מהנדס העיר.

10.2.4 מתחת לתוואי הדרך, תותר בנייה של מרתפי חניה תת-קרקעיים כהשלמה למרתפי החניה של מגרש A לצורכי חניה בלבד, ותרשם על כך זיקת הנאה, לטובת מגרש A.

### 11. תנועה וחניה:

11.1 מספר מקומות החניה הדרושים יהיו בהתאם לתקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה. הסדרי החניה, כולל מיקום מכפילי חניה, פריקה וטעינה יהיו באישור אגף התנועה בעירייה. במידה ויוכח כי לא ניתן לספק את מלוא החניה הנדרשת עפ"י התקן בתחום של מרתפי החניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להקל בתקן החניה, בהיקף שלא יעלה על 20% מהתקן התקף ביום הגשת הבקשה להיתר, ובנוסף להיתר פתרונות חניה חליפיים, באישור אגף התנועה של העירייה.

11.2 הכניסות והיציאות יהיו כמצוין בנספח התנועה. שינוי במיקום כניסות ויציאות לחניה, כפי שהן מסומנות בנספח התנועה, באישור אגף התנועה של העירייה, לא יהוו שינוי לנספח התנועה.

11.3 הועדה המקומית רשאית לדרוש, כתנאי להוצאת תעודת גמר, תכנון וביצוע של הדרך המזרחית, לאורך נתיבי אילון שבתחום התכנית, ושל המעברים מכביש השירות המערבי לדרך המזרחית, על פי הנחיות אגף התנועה ובאישורו.

חיים שפירא  
ריכזת תכנון ערים

**11.4** עם התפתחות מערכת הסעת המונים והקטנת תקן החניה, עפ"י מדיניות החניה של משרד התחבורה, ניתן יהיה להקטין את מספר מקומות החניה בפרויקט.

**11.5** הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנון והבטחת ביצוע של מערכת הסעה להולכי רגל בין תחנת הרכבת "סבידור" לבין תחנת הרכבת "השלום", בהתאם להסדר בין היזמים לעירייה.

## **12. הוראות נוספות.**

### **12.1 נספח בינוי, תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:**

#### **12.1.1 נספח בינוי:**

נספח בינוי יהיה מנחה, אולם מחייב בנושאים של קווי בנין, גבהים, מספר קומות, מיקום זיקות הנאה, (ככרות, רחבות וטיילת ציבורית), קביעת "דרך" ומיקום עקרוני למעברי הולכי רגל וכלי רכב.

**12.1.2** תוגש תכנית עיצוב אדריכלי, לאישור הועדה המקומית, עפ"י הנחיות מה"ע. קנה המידה של התכנית לא יפחת מ- 1:250.  
התכנית תפרט, בין היתר, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסת תכליות, שימושים וחומרי גמר.

**12.1.3** תוגש תכנית פיתוח סביבתי לאישור הועדה המקומית עפ"י הנחיית מה"ע.  
התכנית תכלול את המיקום, הגבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים שסביב הבנין, חיבור לחלקות שכנות, כניסות לבנין וכדומה. התכנית תכלול הסדרת ניקוזים ותשתיות עירוניות ואזוריות, הוראות בדבר הקמת הגדרות, לרבות קירות תומכים ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.

## **12.2 זיקת הנאה:**

**12.2.1** כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים ירוקים, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב אשר יהיו פתוחים לשימוש הציבור, תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש לציבור, בפנקס רישום המקרקעין.  
וכן תרשם זיקת ההנאה עפ"י סעיף 10.2.4.  
זיקת ההנאה תפורט בתכניות הפיתוח הסביבתי, כמפורט בסעיף 12.1.3.

## **12.3 הסדרי קרקע:**

**12.3.1** חלקות 361, 373, 376, בגוש 6110, ביעוד מע"ר, יאוחדו בהסכמה או שלא בהסכמה, למגרש בניה זא'.

**12.3.2** חלקי חלקות 382 א', 365 א', בגוש 6110, וחלק מחלקה 1 א', בגוש 7110, מסומנים בתשריט כמגרש זב' יאוחדו ויעודם ישונה למע"ר.

חיים שמיר  
אדריכל תכנון ערים

**12.3.3** מגרש זב' ישרים את מגרש זא', ע"פ סעיף 70 לחוק, בהסכמה או שלא בהסכמה, לחלקה A ביעוד מע"ר.

**12.3.4** חלקי חלקות 382 ב', 365 ב', בגוש 6110, וחלקי חלקות 1 ב', ו- 14 א' בגוש 7110 יאוחדו, לחלקה B ביעוד דרך.

**12.3.5** השטחים המיועדים לדרך יירשמו ע"ש עיריית ת"א-יפו, ללא תמורה. הכל בהתאם למסומן בתשריט.

### **13. תנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר:**

בנוסף לתנאים אחרים שרשאית הועדה המקומית להתנות מכוח החוק, יחולו התנאים הבאים:

**13.1** תנאי להיתר הבניה, יובטח ביצוע הדרך המזרחית והטיילת בתחום תכנית זו, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**13.2** תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע ע"י היזמים של הביצוע, של הרמפה בגן וולובלסקי והמשכה במנהרה מתחת לדרך פתח-תקווה בצמוד לגשר על פרשת דרכים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

**13.3** תנאי להיתר בניה, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 12.1 לעיל.

**13.4** תנאי להיתר בניה, מתן התחייבות לרישום זיקת ההנאה למעבר לציבור לכלי-רכב והולכי רגל, בהתאם לאמור בסעיף 12.2 לעיל.

**13.5** תנאי להיתר בניה, הסדרי הקרקע הדרושים, בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל.

**13.6** תנאי להיתר בניה, אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל-אביב.

**13.7** תנאי להיתר בניה, תאום כל חריגה מנספח התנועה, עם אגף התנועה של עיריית ת"א.

**13.8** תנאי להיתר בניה, הבטחת רישום השטחים המיועדים לדרך ע"ש עיריית ת"א-יפו.

חיים שפירא  
דירקטור תכנון ערים

### 13.9 תנאים להוצאת תעודת גמר:

13.9.1 ביצוע בפועל של סעיף 13.4 ע"י רישום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין, לשביעות רצון מהנדס העיר.

13.9.2 ביצוע בפועל של סעיף 13.5.

13.9.3 ביצוע בפועל של דרך השירות המזרחית והטיילת בתחום התכנית.

13.9.4 ביצוע בפועל של סעיף 13.8.

### 14. יחס התכנית לתכניות תקפות:

14.1 הוראות תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים", אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3275 מיום 28.11.85, יחולו בשטח תכנית זו, למעט הוראות בתכנית זו השונות, או סותרות אותן. בעניינים אלה יכריעו הוראות תכנית זו.

14.2 הוראות תכנית מפורטת "ג" אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1907, מיום 11.6.64, לא יחולו בתחום תכנית זו.

14.3 הוראות תכנית מפורטת 676 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1326, מיום 29.12.66, לא יחולו בתחום תכנית זו.

14.4 הוראות תכנית מפורטת 1043 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1514, מיום 20.3.69, לא יחולו בתחום תכנית זו.

14.5 הוראות תכנית מפורטת 1205 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912, מיום 19.4.73, לא יחולו בתחום תכנית זו.

14.6 הוראות תכנית מפורטת 225, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 813, מיום 17.01.61, לא יחולו בתחום תכנית זו.

14.7 הוראות תכנית מפורטת 1386, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים 1750, מיום 26.8.71, על שינוייהן, לא יחולו על תכנית זו.

חיים שפירא  
דריכלות/תכנון ערים

15. החזר הוצאות: הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

16. זמן ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

17. אישורים:

חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים

רחוב קלאוזנר 10, רמת-גן 52455 טל': 03-6720122

ת.ד. 10725, רמת-גן 52006, פקס: 03-6730142

חתימת המתכנן

חיים שפירא, אדריכלות ותכנון ערים

חתימת היוזם:

אלכסנדר אכטמן

חתימת בעלי הזכויות בקרקע:

אלכסנדר אכטמן

חתימת הועדה המחוזית:

משרד הפנים מחוז תל אביב

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' תא/ 2676 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 30.7.01 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

מנהל מיסל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 09.08.01