

תכנית מפורטת מספר 2518
מתחם וייצמן ברקוביץ
דף 1 מתוך 8

מאוסרת

מוקדמת מס' 3

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מפורטת מספר 2518

מתחם "וייצמן-ברקוביץ"

שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מספר 2302

שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מפורטת מספר 658

שינוי מספר 4 לשנת 1993 לתכנית מפורטת "G"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר 2518 -
"מתחם וייצמן - ברקוביץ"
שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מספר 2302
שינוי מספר 1 לשנת 1993 לתכנית מספר 658
שינוי מספר 4 לשנת 1993 לתכנית "G"
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
- 8 דפי הנראות בכתב (להלן "הנראות התכנית").
- תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן "התשריט").
- נספח בינוי הכולל: נספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:1000
חתך עקרוני בק.מ. 1:250 (להלן "נספח הבינוי").
- נספח תנועה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח התנועה").
תכנית מ.ת.ן. מספר 8646/3 מיום 22/05/95.
כל מסמך ממסמכי התכנית יהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. תחולת התכנית: א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
ב. תחום התכנית כולל:
גוש : 6111
חלקות: 550, 803, 813, 822, 824, 825, 826.
חלקי חלקות: 276, 280, 321, 324, 538, 805.
807, 811, 814, 819, 831, 832.
4. גבולות התכנית: מצפון - מגרש "ויצו"
מדרום - שדרות שאול המלך
ממערב - רחוב רבקה זיו, ומוזיאון-תל אביב
ממזרח - רחוב וייצמן
5. שטח התכנית: כ-31 דונם.
6. בעל הקרקע: עיריית תל אביב-יפו.
2518 3531
7. היוזם: עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ.



8. המתכנן: יעקב רכטר, אדריכל.

9. מטרות התכנית: א.

השלמת המרכז האזרחי הקיים בין שדרות שאול המלך לרחוב ברקוביץ ויצירת רצף אורבני עם אזור משרדים הכולל את בית אסיה, בית I.B.M והיכל המשפט, כל זאת ע"י:

(1) הקניית זכויות מעבר למותר עפ"י התכנית הראשית כדי לאפשר תוספת בניה להשלמת היכל המשפט.

(2) איחוד חלקות 824, 825 ו-826 למגרש אחד ושינוי יעודן ממגרש לבנייני ציבור ל-"מגרש מיוחד" ומתן זכויות בניה במגרש זה למבנה שעיקרו משרדים (תוך שילוב "בית שלום עליכם" הקיים) כמנוף להקמה או פיתוח של בנייני ציבור.

(3) קביעת זכויות והוראות בניה מתאימות.

(4) יצירת קשר מכיכר המוזיאון לכוון צפון ע"י רמפת ירידה לרחוב ברקוביץ ומעבר עילי מעל רחוב ברקוביץ.

(5) שינוי יעוד חלקה 822, ממגרש לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.

ב. שינוי בהתאם לכך לתכנית מפורטת מספר 2302 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 3135 מיום 09/01/85, לתכנית מפורטת מספר 658 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1750 מיום 26/08/71, ולתכנית מפורטת "G" אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1097 מיום 11/06/64 (להלן-"התכנית הראשית").

10. "אזור מיוחד": צבוע בתשריט כצבע צהוב עם פסים אלכסוניים ומסגרת

בצבע חום. במגרש מסומן בנספחי הבינוי כמגרש "א" תותר הקמת בנין משרדים בנוסף ל"בית שלום עליכם" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. תכליות מותרות:

(1) ב-"בית שלום עליכם" הקיים תותר המשך הפעילות הקיימת וכל תכלית נוספת הקשורה לחינוך ותרבות.

(2) במבנה למשרדים יותר: כמרתפים: חניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, פריקה וטעינה, מחסנים, ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבנין.

הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המבנה בכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן.

במפלס קומת הקרקע ובקומת הביניים (מפלס הגשר העילי): מסחר, מסעדות, כתי אוכל ומשקה, מוסדות ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי.

מוסדות ציבור ומוסדות בעלי אופי ציבורי יותרו גם בקומה א'.

ממפלס קומה א' עד מפלס קומה כ"ב: משרדים.

בקומת הגג ניתן יהיה למקם מסעדה.

(3) שינויים לא מהותיים במיקום התכליות הנ"ל
לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.

ב. זכויות בניה:

- (1) השטח המירבי המותר לבניה במסגרת השטחים העיקריים של המבנה לא יעלה על: 19,300 מ"ר, מתוכם לא יעלה השטח העיקרי במרתפים על 1500 מ"ר.
- (2) שטחי השירות הנילוויים המותרים לבניה מעל לפני הכניסה הקובעת לבנין יהיו כאמור בתקנות ולא יעלו על: 3,000 מ"ר.
- (3) שטחי השירות הנילוויים המותרים לבניה מתחת לפני הכניסה הקובעת לבנין לא יעלו על: 25,000 מ"ר ויכללו בין היתר מרתפים בתנאים המפורטים בסעיף 10 סעיף קטן ה.

ג. קווי בנין:

קווי הבנין לתזית הרחוב, לאחר ולצדדים כמסומן בתשריט. נתחום קווי הבנין תרשם זיקת הנאה כמסומן בתשריט.

ד. גובה הבנין:

תותר בניה עד 23 קומות מעל קומת הקרקע. הגובה האבסולוטי של הבנין בתקרתו הגבוהה ביותר (חדר המדרגות הגבוה ביותר) לא יעלה על 90.00+ המתקנים הטכניים ניתן שיחרגו מגובה זה.

ה. מרתפים:

- (1) תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת חניון מתחת לרחוב רבקה זיו כמצוין בנספח תנועה ובכפוף לאמור בסעיף 15 ס.ק. א'-3 להלן.
- (2) הקמת חלקי המרתפים שמתחת לכבישים מותנית בהסכם שיחתם לענין זה בין היוזם לעיריית תל-אביב יפו (להלן: עת"א).
- (3) מעבר לקונטור הבנין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע אלא אם שוכנע מה"ע שהדבר נדרש מטעמים תכנוניים ועיצוביים וגג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש המיוחד. תקרת המרתף תהיה בעומק שיבטיח בית גידול לעצים בוגרים.
- (3) בחלקי המרתפים העוברים מתחת לדרכים יובטח מעבר לתשתיות העירוניות, מעל לתקרת המרתף ובעומק כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

11. שטח לבנייני ציבור:

צבוע בתשריט בצבע חום ומסגרת בצבע חום. במגרש המסומן בנספחי הבינוי כ-מגרש "ב". תותר הרחבת היכל המשפט ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

א. התכליות המותרות:

- (1) במרתפים: חניה, מקלטים, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, פריקה וטעינה, מחסנים ארכיונים וכל שטח שירות נוסף המתאים לתכליות הבנין.
- (2) הועדה המקומית רשאית לאשר שימוש מוגבל במרתף כשטח עיקרי בהתאם לתכליות האחרות של המבנה ובכפוף לזכויות הבניה המפורטות להלן בסעיף קטן ב.1.
- (3) בקומת הכניסה וביתר הקומות: משרדים, אולמות וכל שימוש נלווה כנדרש לפעילות היכל המשפט, כולל שימושים מסחריים נלווים כגון קפטריה, חנות ספרים.

ב. זכויות בניה:

בנוסף למותר עפ"י התכנית הראשית תותר תוספת בניה לפי הפירוט שלהלן:

- (1) השטחים העקריים המירביים המותרים כתוספת לזכויות הבניה התקפות ואשר יבנו בבנין נפרד לא יעלו על: 20,000 מ"ר. כמסגרת השטחים העיקריים לא יעלה סה"כ השטח העיקרי המתווסף במרתפים על 6000 מ"ר ובתנאי שלא יפגעו שטחי השרות הנדרשים לתפעול הבנין.
- (2) תוספת שטחי השירות הנילווים מעל לפני הכניסה הקובעת למבנה יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על 5,000 מ"ר.
- (3) תוספת שטחי השירות הנילווים מתחת לפני הכניסה הקובעת למבנה יהיו כמפורט בתקנות ושטחם לא יעלה על: 17,000 מ"ר.

ג. קווי הבנין:

- (1) קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.
- (2) במבנן המסומן בנספח הבינוי במספר 6, לא תותר במפלסים הנמוכים כל בניה למעט מכואות, פירי מעליות וחדרי מדרגות. מעל למפלס תקרת קומת הקרקע בבנין הקיים והמסומן בנספח הבינוי במספר 5, תותר בניה כתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט. השטח בין קוי הבנין לגבול הבנין הקיים יפותח ויגונן כשטח פתוח.

ד. גובה הבנין:

- (1) במבנן המסומן בתכנית הבינוי במספר 4, תותר בניה של עד 10 קומות מעל קומת הקרקע. הגובה האבסולוטי של הבנין בתקרתו הגבוהה ביותר (חדר המדרגות הגבוה ביותר) לא יעלה על 48.10+. המתקנים הטכניים ניתן שיחרגו מגובה זה.
- (2) במבנן המסומן בתכנית במספר 6, תותר בניה של עד 9 קומות מעל למפלס התקרה של קומת הקרקע של הבנין הקיים והמסומן בנספח הבינוי במספר 5, כאמור בסעי' 11.ג'.

ה. מרתפים:

- (1) תותר הקמת 5 קומות מרתף בגבולות המגרש. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הרחבת חניון מתחת לרחוב ברקוביץ' כמצוין בנספח התנועה ובכפוף לאמור בסעיף 15 ס.ק. א'-3-להלן. חלקי המרתפים שמתחת לכבישים מותנים בהסכם שיחתם לענין זה בין היום לעיריית תל-אביב יפו (להלן ע"א). מעבר לקו הבנין פני גג המרתף לא יבלטו מפני הקרקע אלא אם שוכנע מהנדס העיר שהדבר נדרש מטעמים תכנוניים או עיצוביים וגג המרתף יגונן ויוכשר כחצר בגבולות המגרש. תקרת המרתף תהיה בעומק שיבטיח בית גידול לעצים בוגרים.
- (2) בחלק המרתף העובר מתחת לדרכים יובטח מעבר לתשתיות העירוניות, מעל תקרת המרתף העליון ובעומק כפי שידרש ע"י מהנדס העיר.

12. **"שטח ציבורי פתוח":** צבוע כתשריט בצבע ירוק. המגרש מסומן בנספחי הבינוי כ-"מגרש ג" ויחולו לגביו ההוראות שלהלן:

- א. חניון ה"בונים החופשיים" יקבע כבנין חריג לתקופה של 10 שנים או עד תום תקופת החכירה - לפי המוקדם ביניהם, עפ"י השימוש הקיים ועל פי אותה זכות חכירה.
- ב. כמו-כן יותרו:
 - א. גן ציבורי, חורשה, מתקני גן ונופש פעיל, מערכת תשתית על- ותת-קרקעית.
 - ב. חניון ציבורי תת-קרקעי בעומק עד 5 קומות בקווי המגרש ובהיקף שלא יעלה על 400% משטח המגדש, בשילוב עם פתרון גנני במפלס הגג העליון.

13. **תנאים נוספים**

למתן היתר בניה/תעודת גמר:

- א. הבקשה להיתר בניה למבנה הראשון שיבנה על "המגרש המיוחד" (להלן מגרש א') או "האזור לבניני ציבור" (להלן מגרש ב') תכלול:
 - (1) תכנון מפורט וביצוע של הרחבת הדרכים הגובלות עם "המגרש המיוחד" כמסומן בנספח החניה.
 - (2) תכנון מפורט של הגשר העילי ורמפת הירידה מן הכיכר כמסומן בנספח הבינוי.
- ב. היתר בניה למגרש "א" יכלול התניות בדבר:
 - (1) מתוך 19,300 מ"ר המוצעים ל"מגרש המיוחד", לא ינתן אישור אכלוס ל-1,500 מ"ר אלא לאחר הריסת בית ה"בונים החופשיים" ופיתוח המגרש המיועד ל"שטח ציבורי פתוח".
 - (2) הכטחת איחוד חלקות מס' 824, 825, ו-826 בגוש 6111, לפני הוצאת ההיתר.
 - (3) רישום הערה לזיקת הנאה למעבר ציבורי ברוחב של 2 מ' לאורך הגבול המערבי של "המגרש המיוחד" כמסומן כתשריט.

ג. היתר בניה ל"אזור בנייני ציבור" (להלן מגרש ב')
יכלול התניות בדבר:

- (1) בהחזר הוצאות הכנת התכנית ליוזמת התכנית ע"י מבקש ההיתר במגרש זה, עפ"י חלקם היחסי בזכויות הבניה הנוספות שתאפשרנה במסגרת תכנית זו.
- (2) בהבטחת הרחבת הדרך הגובלת עם השטח לבנייני ציבור.

היתר בניה לכל מגרש יותנה ב:

- (1) אישור אגף התנועה עפ"י כל דין ובהתאם לנספח התנועה והחניה של התכניות לשינוי ברמזורים בצמתים וייצמן ברקוביץ', וייצמן שאול המלך, כולל שינויים בתכנית הזמנים של הרמזורים.
- (2) הכנת תכנית עיצוב אדריכלי למגרש, הכוללת תכנית פיתוח שטח ואשר תאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה של עת"א ובהסכמת הועדה המחוזית.

התנאים הנ"ל למבנה המשרדים שב "מגרש מיוחד" יותנה בכביצוע הגשר העילי ורמפת הירידה מרחבת מויצמן תל אביב לרחוב ברקוביץ'.

ו. לא תוצא תעודת גמר ו/או תעודת אכלוס לכל אחד מהמבנים אלא לאחר ביצוע בפועל של:

- (1) הסדרת הצמתים: וייצמן/שאול המלך, וייצמן-ברקוביץ' וברקוביץ'/רבקה זיו, לרבות ביצוע שינויים בתכנית הזמנים של הרמזורים בצמתים אלו עפ"י נספח התנועה.
- (2) ביצוע מפרץ חניה לאורך שאול המלך בצדו הצפוני עד לרחוב ליאונרדו דה וינצ'י.
- (3) רישום זיקות ההנאה והשטחים הציבוריים ע"ש העירייה.

14. נספח בינוי: נספחי הבנוי יהיו מנחים בלבד, למעט גובה, מספר קומות וקווי בנין ומהווים דוגמא לארגון זכויות הבניה. תכנונו ועיצובו של המבנה המוצע ב"מגרש המיוחד" יבטיח את שלובו של "בית שלום עליכם" הקיים עם המבנה החדש.

15. תנועה וחניה: א. (1)

מספר מקומות החניה והפריקה יהיו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בתשריט ובנספח התנועה.

כחניון בתחום מגרש "א" יהיו לפחות 20% מכלל מקומות החניה פתוחים גם לציבור הרחב.

באזורי הפריקה והטעינה יובטח גובה מרתף של עד 4 מ'.

- (2) הכניסות והיציאות של החניונים הציבוריים והחניונים המיועדים לשמש את בנייני המשרדים יהיו כמסומן בנספח התנועה, אך שינויים לא מהותיים לא יחשבו כסטיה מהתכנית.

- (3) מרתפי חניה יותרו מתחת לרחוב ברקוביץ' בקטע שבין רחוב וייצמן לרחוב רבקה זיו, ומתחת לרחוב רבקה זיו בקטע שבין רח' ברקוביץ' בהמשך הגבול הצפוני של המגרש המיוחד, כאמור בסעיפים 10 ס.ק. ה-1, ו- 11 ס.ק. ה-1.
- (4) הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתרי בניה ברישום זיקת הנאה של כל הכניסות, המעברים והחיבורים בין מרתפי החניה, לטובת בעלי המרתפים האחרים שבתחום התכנית, לצורך תפעולם המשותף.

ב. שינויים בנספח תנועה באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית.

16. הריסת מבנים: בנין מסדר הבונים החופשיים מיועד להריסה.

17. רישום שטחים ציבוריים:
השטחים המיועדים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח מיועדים להפקעה ללא תמורה והשטח ירשם ע"ש עיריית תל אביב-יפו כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל בנין, אדם או חפץ.

18. יחס לתכניות תקפות:
על תכנית זו תחולנה הוראות "התכנית הראשית". במידה ויהיה ניגוד בין התכנית הראשית והוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו.

19. זמן ביצוע מועדן:
כ- 15 שנים.

תכנית מפורטת מספר 2518
מתחם וייצמן ברקוביץ'
דף 8 מתוך 8

20. אישורים:

חתימת היוזם:

עזרה ובצרון
חברה לשכון בע"מ

חתימת המתכנן:

יעקב רכטר-אמנון רכטר, אדריכלים
רח' ארלוזורוב 150, ת"א 62098
טל. 5249115 פקס. 5249123

חתימת בעל הקרקע:



22-02-1999

חותמת הועדה המקומית:

שם החברה/מטה/ארגון: 2518-2518		תאריך: 17/12/97
הסמכות לפתח תוכנית (סמכות דיון בהתכנונות):		מס' תכנית: 203
מס' תכנית: 3		תאריך: 20/4/98
אישור לפתח תוכנית על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה:		מס' תכנית: 630
תאריך: 27/9/97		מס' תכנית: 27/9/97

חותמת הועדה המחוזית: 27

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

אישור תכנית מס' 2518

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 8.4.98 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

15/08/96

סימוכין : תבע-צר-4822

92915