

29.12.97

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מפורטת מס' 2609 - "נחמיה-דניאל"

שינוי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 44,

ושינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 1200

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שט התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2609 - "נחמיה - דניאל" (להלן "התכנית"); שינוי מס' 5 לשנת 1993 של תכנית בנין עיר מס' 44 ("תכנית מאוחדת לקביעת אזורים" - תיקון 1941), ושינוי מס' 2 לשנת 1993 של תכנית מפורטת מס' 1200 ("תכנית פיתוח שטח מנשיה").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גליון אחד של התשריט בקנה מידה 1:1250 ו-1:250 (להלן "התשריט") גליון אחד של נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן "נספח הבינוי") 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 החלקות: 33-38, 55-56, 58-62, 96, 97 בגוש 7229.
4. גבולות התכנית: בין הרחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, נחמיה מצפון ודניאל מדרום.
5. שטח התכנית: כ- 6.4 דונם.
6. יוזם התכנית: ממ"י זחב' "האחים עופר".
7. בעל הקרקע: חב' "האחים עופר", מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
8. עורך התכנית: א.מזור - א.פירשט - אדריכלים. אורי זרובבל - אדריכל.
9. מטרות התכנית: 1. פיתוח מתחם כאזור מגורים משולב במסחר ע"י:

א. קביעת יעודי קרקע לאזור מגורים מיוחד. במגרש א' יותרו שימושים עיקריים למסחר, משרדים ומגורים במבנה תחתון ומעליו מגדל מגורים. במגרש ב' יותרו שימושים עיקריים למגורים בכל הקומות וב-4 הקומות התחתונות יותרו בנוסף גם שימושים למתקני ספורט ובריכה.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע השונים על-פי הפרוט הבא: במגרש א' מבנה בגובה 23 קומות מעל קומת קרקע הכולל עד 105 יחידות דיור בשטח 9,461 מ"ר שטחים עיקריים ובמגרש ב' מבנה בגובה 15 קומות מעל קומת עמודים הכולל עד 70 יחידות דיור בשטח 6,266 מ"ר שטחים עיקריים.

ג. הרחבת רחוב הירקון מ-10 מ' ל-21 מ'.

ד. הרחבת רציף הרברט סמואל עד 27 מ'.

ה. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של חלקות ללא הסכמת בעלים על-פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

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 20/11/41

ואת תכנית מפורטת מס' 1200 - "תכנית פיתוח שטח מנשיה" -

אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בי.פ. 2123

בתאריך 03/07/75 (להלן "התכנית הראשית").

משרד התכנון והבניה
הרשות המקומית
הרשות המקומית
הרשות המקומית
הרשות המקומית

מאוסרת

10. אזורי יעוד: 1. אזור מגורים מיוחד: מסומן בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה וחלות עליו ההוראות הבאות:

מגרש א': (חלקות 34, 59 וחלק מחלקות 33, ו-62-60)

א. תכליות מותרות:

- 1) בקומות מרתף - לפי תכנית "ע - מרתפים".
- 2) בקומת קרקע ויציע - מסתר, בתי אוכל, מחסנים, חניה מבואה למגורים ומבואה למשרדים, וחדרי שירות.
- 3) בשתי הקומות מעל לק. הקרקע (2-1) - משרדים, מגורים, חניה, חדרי שירות ומחסנים.
- 4) בקומות 23-3 - מגורים. בקומה 3 תותר כמו-כן הקמת מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שרות וכביסה.

ב. זכויות בניה:

- 1) סה"כ שטח למטרות עיקריות מעל פני הקרקע לא יעלה על 9,461 מ"ר, מתוכם 600 מ"ר בקומת קרקע ויציע, 1,400 מ"ר בקומות 2-1 ו-7,461 מ"ר בקומות 23-3. סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 15,070 מ"ר, מתוכם 6,000 מ"ר מתת לפני הקרקע ו-9,070 מ"ר מעל פני הקרקע. במידה ותותר הקמת קומת מרתף נוספת כאמור בס"ק ג.7 להלן יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים נוספים בשטח שלא יעלה על 3,000 מ"ר.
- 2) מספר יחידות הדיור לא יעלה על 105.

ג. גובה מבנים:

- 1) עד 3 קומות מרתף.
- 2) קומת קרקע שאפשר ותכלול גם יציע.
- 3) שתי קומות מעל קומת הקרקע.
- 4) 20 קומות במגדל.
- 5) סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברציף הרברט סמואל לא יעלה על 75.0 מ' (לא כולל חדרי מעליות ומכונות).
- 6) גובה המבנה ומספר קומותיו מפורט בנספח הבינוי.
- 7) תותר הקמת קומת מרתף נוספת. הועדה המקומית תחליט בעת הוצאת היתר הבניה אם יוכח לה כי לא ניתן להקים מרתף שלישי, להתיר הקמת חניה עילית בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע ובתנאי שרום גג החניה העילי לא יעלה על גובה קומת המסחר.

ד. קוי בנין:

- 1) כמסומן בתשריט.
- 2) קומות המרתף עד גבול המגרש.

ה. הוראות נוספות:

- 1) בחזית המבנה לכיוון מערב (רציף הרברט סמואל) תוקם קולונדה שחתכה יהיה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- 2) היטל חזית המגדל בכיוון הרברט סמואל לא יעלה על 18.6 מ' כמצויין בנספח הבינוי והמרתף בינו לבין המגדלים מצפון ומדרום לא יקטן מהמצוין בנספח הבינוי.

מס' 2609 - נחמיה - דניאל
דף מס' 2 מתוך 6 דפים
מס' 2609 - נחמיה - דניאל
דף מס' 2 מתוך 6 דפים

מאוסרת

תכנית מפורטת מס' 2609 -
"נחמיה - דניאל"
דף מס' 3 מתוך 6 דפים

מגרש ב': (חלקות 35, 36, 56, 58, 96, 97, וחלק מחלקות
37, 38, ו-55)

א. תכליות מותרות:

- (1) בקומה מרתף - לפי תכנית "ע - מרתפים".
- (2) בקומת קרקע - קומת עמודים מפולשת וכן מבואה, חניה, מתקנים טכניים, מחסנים וחדרי שירות.
- (3) בקומות 1-4 - מגורים, מתקני ספורט ובריכה, מחסנים, חדרי שירות וחניה בקומות 1-2.
- (4) בקומות 5-15 - מגורים.

ב. זכויות בניה:

- (1) סה"כ שטח למטרות עיקריות מעל פני הקרקע לא יעלה על 6,266 מ"ר, מתוכם 2,500 מ"ר בקומת קרקע וב-4 קומות מעליה, ו- 3,766 מ"ר בקומות המגדל.
- סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 8,000 מ"ר, מתוכם 4,400 מ"ר מתחת לפני הקרקע ו- 3,600 מ"ר מעל פני הקרקע. במידה ותותר הקמת קומת מרתף נוספת כאמור בס"ק ג.5 להלן יותרו שטחי שירות תת-קרקעיים נוספים. בשטח שלא יעלה על 2,200 מ"ר.

- (2) מס' יחידות הדיור לא יעלה על 70.

ג. גובה מבנים:

1. עד 3 קומות מרתף.
2. קומת עמודים מפולשת.
3. 15 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מהן 4 במבנה תחתון ו- 11 במגדל.
4. סה"כ גובה המבנה מעל פני הקרקע ברח' הירקון לא יעלה על 50 מ' (לא כולל חדרי מעליות ומכונות).
5. תותר הקמת קומת מרתף נוספת. הועדה המקומית תחליט בעת הוצאת היתר הבניה אם יוכח לה כי לא ניתן להקים מרתף שלישי, להתיר הקמת חניה עילית בשתי הקומות שמעל קומת הקרקע ובתנאי שרום גג החניה העילי לא יעלה על גובה קומת המסחר במגרש א'.

ד. קוי בנין:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) קומות המרתף עד גבול המגרש.

ה. הוראות נוספות:

- (1) היטל חזית המגדל בכיוון הרברט סמואל לא יעלה על 18.6 מ' כמצויין בנספח הבינוי והמרתק לבין המגדלים מצפון ומדרום לא יקטן מהמצויין בנספח הבינוי.

2. חניה:

- א. החניה תהיה על-פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

החניה תהיה על-פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

מאשרת

תכנית מפורטת מס' 2609 -
"נחמיה - דניאל"
דף מס' 4 מתוך 6 דפים

המגרש א' חותר חויה על קרקעית כנזכר בסעיף 1.10. ס"ק
ג.7 כמסומן בנספח הבינוי וכן חניה תת קרקעית עד
גבולות המגרש בגובה עד 3 מפלסים.
במגרש ב' תותר חניה על קרקעית כנזכר בסעיף 2.10. ס"ק
ג.5 כמסומן בנספח הבינוי וכן חניה תת קרקעית עד
גבולות המגרש בגובה עד 3 מפלסים.

ב. בקומות החניה העל-קרקעיות תותר חניה בלבד.

ג. סדורי החניה, הגישה, הפריקה והטעינה יהיו באישור אגף
התנועה של עיריית תל-אביב - יפו. כניסות ויציאות
מחניונים יהיו רק ברחובות דניאל או נחמיה. שינוי
במיקום כניסות ויציאות לחניה כפי שהן מסומנות
בנספח הבינוי, באישור גורמי התחבורה המוסמכים, לא
יהיו שינוי לתכנית.

11. הוראות אחרות: 1. איחוד וחלוקה:

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

2. רשום השטחים הציבוריים:

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש
עיריית תל אביב יפו במסגרת רישום החלוקה החדשה ללא
תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, שימוש או חפץ,
ומשוחררים מכל חוב, שיעבוד או חזקה ובמידה וישונה
יעודם יוחזרו לבעלי הקרקע.

ב. המבנים הנמצאים בתחום התכנית ואינם תואמים את
הוראותיה ייהרסו ופסולת הבניין תסולק מהשטח על-ידי
בעלי הקרקע ועל חשבונם.

3. שטח עתיקות:

א. לא תבצע כל עבודה בתחום השטח המוכרז כשטח עתיקות
ללא תאום ואישור רשות העתיקות.
ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ממגיש התכנית כי יקצה
אמצעים לביצוע חתכים בקרקע, במגמה לעמוד על היקפם
ואיכותם של השרידים הקדומים.
ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על
החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק
העתיקות.

4. תשלום להוצאות הכנת תכנית:

א. הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית
מהבעלים על-פי סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965, לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים
השונים, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פרסומים
ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל
הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולאישורה. תשלום
הוצאות אלה יהווה תנאי למתן היתר בניה ויהיה צמוד
למדד המחירים לצרכן מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"ח
העיריה ועד ליום פרעונם ע"י מבקש היתר.

14
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
תל אביב-יפו
ת.ד. 1000 תל אביב-יפו 6100
05-0000000

מאשרת

5. נספח הבינוי:

א. נספח הבינוי יחייב מבחינת גובה המבנים הכולל והגבהים המצוינים, לחלקי המבנים בחדר העקרוני שבנספח הבינוי. כמו-כן יחייב הנספח מבחינת מספר הקומות, קווי הבנין ורוחב הטל המבנים לכיוון רציף הרברט סמואל.

6. רישום זיקת הנאה:

א. בשטח הקולונדה במגרש א' תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור בלשכת רישום המקרקעין.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- היתר הבניה לחלק או לכל תחום התכנית יכלול תכנית פיתוח שטח וגיוון כוללת בקנ"מ 1:100.
- תנאי למתן היתר בניה למגרש בתחום התכנית תהיה הבטחת הריסת המבנים בתחום המגרש ותנאי למתן תעודת גמר תהיה הריסתם בפועל.
- תנאי למתן היתר בניה במגרש א' תהיה הבטחת רישום זיקת הנאה למעבר לציבור כאמור בסעיף 11 ס"ק 6.
- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה. אין להוציא היתר בניה אלא לאחר קבלת הוראות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימון יום ולילה על המבנה.

13. יחס התכנית לתכניות תקפות:

- על שטח תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הבאות החלות בתחומה, מיום אישור תכנית זו:

שם התכנית	מתן תוקף	י.פ.	הערות
תכנית מתאר מקומית ע - מרתפים	25/11/85	3275	למעט סעיף 2 לענין מס' המרתפים, סעיף 5.1 לענין גובה מרתף, סעיף 6.1 לענין קוי בניה וסעיף 6.2 לענין הבלטת המרתף.
תכנית מתאר מקומית ג' - בניה על גגות בתים	21/04/94	4208	למעט סעיף 9 לענין חדרי יציאה לגג.

- הוראות תכנית מתאר מקומית "מ - שינוי אחוזי בניה", שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2829 ביום 24.6.82 אינן חלות על תחום תכנית זו.

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

13.12.2023
 ד"ר חגית גורן
 ת.ד. 1000, תל אביב 6100
 03-5155555

10 שנים מיום אישור התכנית.

14. זמן ביצוע:

תכנית מפורטת מס' 2609 -
 "נחמיה - דניאל"
 דף מס' 6 מתוך 6 דפים

15. אישורים:

Handwritten signature

חתימת המתכנן:

אדריכל - אלו פירש
 אדריכלים
 לב דיאגור - ת"א
 טל: 6292961



חתימת בעל הקרקע:

Handwritten signature
 אחים עופר-הנדסה ומיתוח בע"מ

אין להעביר את זכויותיהם של המבקשים להקמת המבנה...
 (Text continues with legal notice details)

מנחם לויזון
 מנהל המחוז במחוז
 ממ"ז ת"א
 1.1.98

חתימת הועדה המקומית/המחוזית:

מחוז ת"א
 ת.ד. 7246 סלפון 5838111-03
 מחוז ת"א
 מוקד קו 16 תל-אביב

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2609 / א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 17.3.03 לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

2.6.03
 מספרנו: תב"ע-צ-1753 (94)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: **מבנה מלואה מס' 2609 - נחמיה-דניאל**
 הופלטה למתן הוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)
 תאריך: **30.7.97** פרוטוקול: **194** החלטה: **2**

1	"	1	"	1	"
1	"	1	"	1	"
1	"	1	"	1	"

אושרה למתן הוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 תאריך: **24.11.97** ישיבה מס': **618**

יו"ר הועדה: *Handwritten signature*
 1.1.98

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2609 / א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום **24-11-97** לאשר את התכנית.
שמואל לסקר
 יו"ר הועדה המחוזית

5.3.98 א. 3