

מאשרת

9. מטרות התכנית:

9.1. לקבוע הוראות ותנאים שיתרמו לבניה ופיתוח אזור מרכז העסקים הראשי כל זאת ע"י:

9.1.1. שינוי יעוד מאזור "תעשיה מיוחד", לאזור "מרכז עסקים ראשי", פירוט התכליות המותרות בו והוראות אחרות, כדי לאפשר בינוי הכולל מפלסי מסחר, משרדים ותעשיה שאינה גורמת מטרדים, בגוש בניה נמוך ובמגדל בגובה של עד 53 קומות מעל דרך פתח - תקווה ובחניון תת ועל-קרקעי.

9.1.2. קביעת זכויות בניה למטרות עיקריות בהיקף של 27,515 מ"ר, וקביעת תנאים לתוספת זכויות בשטח עיקרי של עד 13,760 מ"ר.

9.1.3. איחוד וחלוקת החלקות בהסכמה וקביעת חלקות להשלמה.

9.1.4. קביעת הוראות להוצאת חיתר בניה להקמה בשלבים.

9.1.5. קביעת זכות מעבר לכלי רכב, תשתיות והכלי רגל באמצעות זיקות הנאה בתחום התכנית.

9.1.6. שינוי ייעוד של שטח ציבורי פתוח, בתחום רח' נוח מוזס, לדרך.

9.2. לשנות בהתאם לכך את תכנית מפורטת מספר 2401, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4265 מיום 4.12.94, ותכנית מפורטת 2651 / ד אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 4557 מיום 13.08.97, ותכנית 1014 אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מספר 1432 מיום 15.02.68, על שינוייהן, ותכניות מפורטות מס': 2401, 2043, 1985, 2754, 2758, G. להלן התכנית הראשית.

9.3. תכנית זו כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן לגזור ממנה חיתרי בניה.

10. הוראות אזור המע"ר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע אפור כהה, הוא אזור מרכז עסקים ראשי. במגרש זה יותרו מבנים לבניה נמוכה, ומבנה המיועד למגדל. הוראות הבניה באזור המע"ר תהיינה כמפורט להלן:

10.1 תכליות מותרות:

10.1.1. במפלסי המרתפים: מיקלוט, חניה, שטחים טכניים, מחסנים ושימושים נוספים כמפורט בתכנית ע"1 מרתפים, כולל תיקונים לתכנית זו שיבואו בעתיד.

10.1.2. במפלסי הקומות התחתונות מעל פני הקרקע בכל תחום המגרש:

- יותרו מסחר קמעוני, שירותים אישיים, סניפי בנק, שירותי אוכל, בתי אוכל ומשקה, משרדים, בידור ושימושים בעלי אופי ציבורי, חניה ושטחי שרות נילווים.
- מערך ההדפסה וההפצה של העיתון יוכל להמשיך ולהתקיים בשטח התכנית ולהתפתח בהתאם לצרכי העיתון, עם אפשרות הוספת פעילויות של עריכה והפצה בתאום ואישור השירות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו ובאישור הרשויות המוסמכות.

10.1.3. במפלסי הקומות העליונות:

במגדל יותרו משרדים. בקומות שמעל קומה 25 תותר המרת שטחי משרדים למגורים ואו איכסון מלונאי וזאת ע"פ המפורט בסעיף 10.6 שלהלן.

10.1.4. תותר המשך הפעילות במבנה המשרדים הקיים בפינת הרחובות נח מוזס ודרך פ"ת.

שטחי הבניה למטרות עיקריות של המבנים לא יעלו על 27,515 מ"ר מעל מפלס קומת הקרקע, הפונה לדרך פי"ת, מהם עד 1,000 מ"ר לשימושים עיקריים של מסחר ו/או בידור (במפלס שתי הקומות התחתונות). השטח המירבי שיותר לחלקי השרות של המבנה לא יעלה על 35,050 מ"ר מעל מפלס דרך פתח-תקווה כולל עד 19,000 מ"ר חניה במבנה החניה העל קרקעי ו- 35,000 מ"ר מתחת למפלס דרך פי"ת.

10.3 זכויות בניה נוספות:

בנוסף לאמור לעיל ניתן יהיה להתיר זכויות בניה נוספות כמצויין להלן:
ניתן יהיה להוסיף עד 13,760 מ"ר לשטחים למטרות עיקריות של המבנה מעל מפלס דרך פי"ת ועד 9,350 מ"ר למטרות שרות של המבנה מעל ומתחת לקרקע עד גובה מירבי של 53 קומות כמפורט בהנחיות העקרוניות לבינוי ובתנאים הבאים:

10.3.1 שילוב המגורים יהיה בהיקף שלא יפחת מ- 9,172 מ"ר מתוך סה"כ השטחים העיקריים המותרים מכח תכנית זו, בכפוף לסעיפים 10.1.3, 10.6.

10.4 גובה ותכנית:

10.4.1 תותר הקמת מבנה חניה עילי בגובה אשר אינו עולה על 24 מ' ממפלס דרך פתח תקווה בכפוף להנחיות המפורטות בסעיף 12 שלהלן.

10.4.2 תותר הקמת מגדל כמפורט בנספח הבינוי אשר גובהו לא יעלה על 45 קומות.
אך במקרה של תוספת זכויות, כמפורט בסעיף 10.3 לעייל יתאפשר גובה של עד 207 מ' מעל פני הים ועד 53 קומות ממפלס דרך פתח תקווה. בכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחי ומשהבי"ט.

10.4.3 על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה (כולל אנטנות, חדרי שרות או ציוד אחר על גג המבנה) לא יעלה על 101 מ' מעל פני הים, לאורך הישר העובר בין נ.צ. 164679/130750 ונ.צ. 130500/164844 ובמסדרון של 10 מ' מכל צד של הישר כמסומן בתשריט. כמו כן גובה הבניה כאמור לא יעלה על 111 מ' מעל פני הים, ברדיוס של 8 מ' מנ.צ. 130536/1164874 כמסומן בתשריט.

10.4.4 סה"כ התכנית המבונה בתחום המגרש במפלס הקרקע לא תעלה על 70%.
תכנית המגדל לא תעלה על 20%.

10.5 קוי הבנין:

10.5.1 קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט וכמפורט מטה, במקרה של סתירה, קובעות הוראות אלה:

10.5.2 לכיוון מזרח (כביש מהיר "נתיבי איילון") כמסומן בתשריט 15.0 מ'.

10.5.3 לכוון צפון (רח' מוזס) ודרום: תותר בנייה בקו בנין 0 בגוש הבניה הנמוך.

10.5.4 קוי הבנין למגדל לנוח מוזס:

קו הבנין לרח' נח מוזס, לקומות המסד, יהיה 8.0 מ', בקטע זה המשיק למגדל תשמר מדרכה ברוחב שלא יפחת מ' 8.0 מ'. בקומות העליונות מעל קומות המסד, קו הבנין לחזית הרחוב יהיה 3.0 מ' הכל בכפוף ליצירת הרחבה שסימונה 1 בתשריט ובתנאים המפורטים בסעיף 10.7.1 להלן.

10.5.5 לכוון מערב (דרך פי"ת) - במקרה של הריסת הבנין הקיים תותר בניה בקו בנין 5.0 מ' לגוש הבניה הנמוך, ו- 10.0 מ' למגדל, הכל בכפוף ליצירת כיכר פינתית שסימונה 2 בתשריט בתנאים המפורטים בסעיף 10.7.2.

10.5.6 קו בנין למרתפים - עבור המרתף העליון קו הבנין המזרחי למרתפים היינו 2 מ' משפת דרך האיילון, עבור המרתפים התחתונים קו הבנין יהיה עד שפת האיילון. ביתר הכיוונים קו הבנין למרתפים יהיה עד גבול המגרש.

10.6 הוראות נוספות למגורים :

בקומות שמעל קומה 25 יותר מגורים ו/או איכסון מלוטאי בתנאים הבאים :

- 10.6.1 המגורים ו/או איכסון מלוטאי יהיו בקומות שלמות.
- 10.6.2 למגורים ו/או איכסון מלוטאי תובטח כניסה נפרדת ומעליות נפרדות.
- 10.6.3 למגורים ו/או לאיכסון מלוטאי תוקצה חניה נפרדת.
- 10.6.4 בשטחים אלה לא תתיר הועדה המקומית שימוש חורג למשרדים ותעסוקה.
- 10.6.5 לא תותר המרה של שטחי מגורים או אחסון מלוטאי לשטחים לתעסוקה.

10.7 תכנית בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי :

10.7.1 במקרה שהמבנה הקיים ישולב בבניה החדשה :

- המגדל יהיה בסמוך לנתיבי איילון.
- תוסדר רחבה פתוחה (המסומנת באופן סכימתי בתשריט 1) בהיקף שלא יקטן מ- 800 מ"ר.
- קומת קרקע של המבנים תאפשר יצירת מעבר להולכי רגל במדרכה לאורך דרך פי"ת, ומעבר לכיוון פרויקט "מרכז השלום" בחלקו הדרום מערבי של המגרש וכן מעברים למגרשים הצפוניים. רוחב המעברים יהיה לפחות 5 מ'.

10.7.2 במקרה שהמבנה הקיים בפינת רחובות דרך פי"ת-נח מוזס יחרס והמגרש יתוכנן מחדש :

- תתוכנן כיכר פתוחה לציבור (המסומנת באופן סכימתי בתשריט מס' 2 בהיקף שלא יקטן מ- 1,500 מ"ר).
- הרחבה תהא פינתית ותמוקם במפגש רחובות דרך פי"ת ורח' נח מוזס ותהווה המשך לרחבה הממוקמת במגרש "אגד" צפונית לרח' נח מוזס. רוחב מדרכות לא יפחת מ- 5 מ'. במסגרת תכנון הכיכר תנתן אפשרות לחיבור עבור כניסת ויציאת הולכי רגל לתחנת מערכת ההסעה ההמונית שתעבור בדרך פי"ת.
- יוסדר פתרון קומת הקרקע של המבנים שיאפשר יצירת קשר עם דרך פי"ת ועם פרויקט "מרכז השלום" בחלקו הדרום מערבי של המגרש, וכן עם הפיתוח במגרשים הצפוניים.
- מבנה החניה העל קרקעי ימוקם באזור הדרום מזרחי של המגרש באופן שלא יפגע בקשר עם הפרוייקטים הסמוכים מצפון ומדרום, ולא יפגע בתנועת הולכי הרגל במתחם. חזיתות מבנה החניה יעוצבו בהתאמה למבנה המשרדים.

10.7.3 נספח הבינוי

נספח הבינוי יהיה מחייב לקווי הבינוי, למעט שינויים קלים שלא יעלו על 10% מהמותר עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית. הנספח מחייב לנושא מיקום עקרוני של מעברים עיליים ותת קרקעיים לכלי רכב ולהולכי רגל, כיכרות, רחובות, טיילת ציבורית וזיקת חנאה אך ניתן יהיה לאשר שינויים קלים באישור הועדה המקומית.

10.7.4 עיצוב אדריכלי

תוכן תכנית עיצוב אדריכלי למתחם התכנית לאישור הועדה המקומית. התכנית תפרט, בין היתר, חתכים וחזיתות עקרוניים, פריסה עקרונית של תכליות שימושים וחומרי גמר.

10.7.5 פיתוח סביבתי

תכנית פיתוח סביבתי תוכן על פי הנחיות ובאישור מהנדס העיר. התכנית תפרט, בין היתר מפלסים וגבהים, היקף ואופי השטחים הפתוחים לציבור, ע"י סימון זיקות הנאה למעבר להולכי רגל, ואו כלי רכב, התחברות לחלקות השכנות ולכניסות המבנים, פיתוח חלקי הטיילת ודרכי השירות המתוכננים בתחום התכנית. כל זאת כולל הסדרת ניקוז ותשתיות עירוניות ואזוריות, הוראות בדבר הקמת גדרות, לרבות קירות תומכים, ופרטים של ריהוט ותאורת רחוב.

10.7.6 קירוי הכיכר

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קירוי קל במידה ויוכח כי יש צורך בקירוי הרחבות המסומנת בתשריט בספרה 1 ו-2 מטעמים של משטר הרוחות החזוי, או מטעמים טכניים אחרים. במקרה זה שטח הרחבה יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים בתכנית זו.

10.8 זיקת הנאה למעבר לציבור:

10.8.1 השטחים לאורך רח' מוזס ודרך פ"ת לרבות שטחי הקולונדות הפונות לרחוב (אם יהיו) ושטחי הרחבות הציבוריות, יהיו פתוחים לשימוש הציבור ותורשם בהם זיקת הנאה לציבור. זיקות הנאה מפורטות בתשריט ויפורטו בתכנית העיצוב הארכיטקטוני.

10.8.2 כמו-כן תורשם זיקת הנאה לציבור בדרך השרות שתכלול בנוסף לשימושי דרך זכות להעברת תשתיות וזכות כניסה למטרת אחזקת התשתיות העירוניות, הזכות מוגבלת לרצועה בצידו המזרחי של המגרש לאורך נתיבי איילון ברוחב של כ- 6.5 מ' מגבול המגרש עם נתיבי איילון כמסומן בתשריט.

10.9 בניה בשלבים:

10.9.1 כל שלב בניה יהווה שלמות אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

10.9.2 כל שלב בניה ייתן פתרון לגישות חניה ופריקה שתאושר אגף התנועה של עיריית ת"א.

11. הסדרי קרקע:

11.1 איחוד וחלוקה:

החלקות יאוחדו ויחולקו בהסכמת בעליהן בדרך של תשריט איחוד וחלוקה. בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

11.2 חלקות להשלמה:

השטחים המסומנים בקווקו אלכסוני בצבע שחור הינם שטחים להשלמה. השטחים להשלמה יועברו ע"ש מקבלי ההשלמה, בתמורה בהתאם להסכם שייחתם בין בעלי הקרקע למקבלי ההשלמה, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט.

11.3 רישום שטחי ציבור

השטחים הציבוריים יופקעו ללא תמורה ואו יירשמו ע"ש העירייה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, גוף או חפץ.

תנועה וחניה

- 12.1 כל עוד פועל מערך ההדפסה וההפצה בקומות המצויות במבנה הקיים המדרי התנועה יהיו ע"פ התכנית הראשית.
- 12.2 הגישה לחניה, הפריקה והטעינה יוסדרו בחניון על קרקעי ובמרתפים בהתאם לתקנים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, ויאושרו ע"י אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו. המבנה העל קרקעי שהקפו עד כ - 500 מקומות חניה, יתוכנן ויבוצע בגובה קומה שתאפשר להמיר את השימוש בו מחניה לשימושי המע"ר עפ"י סעיפים 10.1.2, 10.1.3. המרה זו תחויב במידה ויופעל מערך הסעת המונים בדרך פ"ת ובאישור תכנית כחוק.
- 12.3 כניסות ויציאות מהחניה יהיו כמצוין בתשריט ובנספח התחבורה. שינויים לא מהותיים במקום הכניסות והיציאות כולל השארת הכניסה הקיימת מרחוב מוזס, בכפוף לשינויים עתידיים בתחבורה הציבורית בדרך פ"ת ובאישור אגף התנועה בעירייה, לא יחשבו כסטיה מתכנית זו.
- 12.4 התכנון המפורט של "דרך השירות" הציבורית לאורך נתיבי איילון ייעשה ע"פ הנחיות ואישור אגף התנועה של עיריית ת"א-יפו.
- 12.5 פתיחת "דרך השירות" למבקרים במרכז השלום תהיה מותנית בתאום מיקום עמדות הבידוק של שני הפרוייקטים באופן שתמנע הפרעה בכניסה לחניונים.
- 12.6 לא תבוצע התקנת אי תנועה רציף ו/או קו הפרדה לאורך רחוב נח מוזס (בקטע איילון - דרך פתח תקוה), כל עוד מערך ההדפסה באתר מתפקד בפועל.
- 12.7 פתרון התנועה יותאם לתכנית ת"א 2774 המופקדת לרבות לעניין מפלסי הדרכים ומעברי הולכי הרגל.
- 12.8 במידה ולא ניתן יהיה לספק את מקומות החניה הנדרשים במסגרת המרתפים המתוכננים והמבנה העילי המתוכנן ניתן יהיה להוסיף עוד 2 קומות לחניה עילית באישור הועדה המקומית.

13. משימות פיתוח:

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחה לתכנון ולביצוע של המערכת התנועתית בזרוע הצפונית של המע"ר בהתאם לתכנית ת"א 2774, כולל הרחבות דרכים והתחברויות עתידיות למערכת הסעת המונים במידה וידרש. וכן הבטחת פיתוח תשתיות על ושמחים ציבוריים פתוחים ומבונים בגן וולבסקי.

14. תנאים למתן היתר בניה:

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

- 14.1 הבטחת ביצוע הסדרי הקרקע הדרושים בהתאם לאמור בסעיף 11 לעיל, ורישום שטחי ציבור כאמור בסעיף 11.3 עד לביצוע איחוד וחלוקה תרשם חכירה של השטחים לצורכי ציבור ע"ש העירייה ל- 999 שנה.
- 14.2 תנתן התחייבות לרישום זיקת הנאה לציבור כנדרש בתכנית בהתאם לאמור בסעיף 10.8 לעיל.
- 14.3 אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי כמפורט בסעיף 10.7 שלעיל.
- 14.4 הבטחת ביצוע איחוד החלקות בהסכמת בעליהן.
- 14.5 הבטחת ביצוע והתאמת מערכות ותשתיות בתחום המגרש לתשתיות עירוניות, עפ"י דרישות תאום הנדסי והנחיות מה"ע.
- 14.6 פנוי דרך השרות ורישום הערת אזהרה בטאבו לזכות מעבר לרבים. לא ניתן היתר למבנים על קרקעיים, אלא לאחר השלמת דרך השרות המזרחית, ומתן גישה למגרש הגובל מדרום.
- 14.7 הריסה ופינוי השטחים הציבוריים והפרטיים ע"י וע"ח מבקש ההיתר.
- 14.8 הבטחת מיגון אקוסטי של השטחים המבונים בכפוף לחו"ד יועץ אקוסטי מוסמך.
- 14.9 ביצוע סקר זיהומי קרקע, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

מאשרת

14.10 לא ינתן היתר לבנין המגדל אלא לאחר תאום עם מנהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים נדרשים לבטיחות הטיסה.

15. תנאי למתן תעודת גמר למגדל:

- 15.1 פיתוח בפועל של השטחים הפתוחים בתחום המגרש השלמת החלקים הציבוריים במגרש ופינוי מערך ההדפסה.
- 15.2 התחייבות לרישום האיחוד בפועל במשרד רשם מקרקעין תחווה תנאי להוצאת תעודת גמר.
- 15.3 ביצוע בפועל של הרחבות הציבוריות, שבילי הלכי הרגל ושבילי האופניים במתחם התכנית.

16. יחס לתכניות תקפות:

- 16.1 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. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית "ע" תכרענה הוראות תכנית זו.
- 16.2 הוראות תכנית מפורטת מס' 1205 – דרך לתנועה מהירה, רכבת ואפיק מי שטפונות, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1912 מיום 19.4.73, לא יחולו בתחום תכנית זו.
- 16.3 הוראות "התכניות הראשיות" יחולו בתחום תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תכרענה הוראות תכנית זו.

17. הוצאת התכנית וביצועה:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית.

18. זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויחולו הוראות ה"תכנית הראשית".

מאשרת

חתימת היזם: **ידועות אחויות בע"מ**

השקעות בית יהודה
בגרש 106 בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

ידועות אחויות בע"מ
השקעות בית יהודה
בגרש 106 בע"מ

חתימת עורך התכנית:

גבאי אדריכלות
וכנ"ל ע"ס בע"מ

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' תא/2599
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.04 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
נילה אורון

9.5.06 א"י-נ

חתימת הועדה המחוזית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב-יפו
שם התכנית: אחיות אחויות תא/2599
הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדות)
תאריך: 24.3.04 פרוטוקול: 2004-6 החלטה: 2
" " " " " "
" " " " " "
" " " " " "
אפשרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
תאריך: 8.11.04 ישיבה מס' 857
מנהל האגף מנהל היזם יו"ר ועדת המסמך
תאריך: 26/4/06